



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO
PROJEKTU
FUNDING FOR DEVELOPMENT PROJECT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Dominika Šimanová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ,
Ph.D.

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Dominika Simanová
Název	Financování developerského projektu
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST v Brně 2006

Nováková, J., Nový, M., Waldhans, M.: Projektové řízení staveb, studijní opora VUT FAST v Brně, 2006

Korytářová, J.: Investování, studijní opora VUT FAST, Brno 2009

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada publishing, Praha 2011, ISBN 978-80-247-3293-0

Korytářová, J., Ekonomika investic, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je charakterizovat developerské projekty, se zaměřením na jejich přípravu a financování.

1. Definování základních pojmů.

2. Řízení a financování developerských projektů.

3. Návrh plánu financování konkrétního developerského projektu.

4. Definování možných rizik vznikajících při realizaci projektu.

Požadovaným výstupem je vytvoření plánu financování konkrétního developerského projektu a definování možných rizik, které mohou nastat v realizační fázi.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Předmětem této diplomové práce je financování developerských projektů. Teoretická část zahrnuje charakteristiku developerských projektů a možnosti jejich financování. Praktická část je zaměřena na průběh financování konkrétního developerského projektu developerské firmy působící na realitním trhu v Jihomoravském kraji.

KLÍČOVÁ SLOVA

Projekt, developerský projekt, financování, developer, úvěr

ABSTRACT

The theme of the diploma thesis is financing development projects. The theoretical part includes the characteristics of the development projects and the possible ways of their financing . The practical part is focused on the financing process of the specific development project granted by the development company operating on the real estate market in the south Moravian region.

KEYWORDS

Project, development project, financing, developer, loan

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Bc. Dominika Simanová *Financování developerského projektu*. Brno, 2017. 83 s.
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav
stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7. 1. 2018

Bc. Dominika Simanová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji své vedoucí práce, paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D., za odbornou pomoc při vypracování této diplomové práce a developerské firmě KALÁB – develop, s.r.o., za poskytnutí údajů pro tuto práci.

Obsah

ÚVOD	10
1. DEVELOPERSKÝ PROJEKT	11
1.1. PROJEKT	11
1.2. DEVELOPERSKÝ PROJEKT.....	11
1.1. DRUHY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	12
1.2. RIZIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	13
2. FÁZE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	15
2.1. PŘEDAKVIZIČNÍ FÁZE	15
2.2. AKVIZIČNÍ FÁZE.....	16
2.3. PŘÍPRAVNÁ FÁZE	16
2.4. REALIZAČNÍ FÁZE.....	18
2.5. FÁZE DOKONČENÍ	19
3. ÚČASTNÍCI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	20
3.1. DEVELOPER	20
3.2. PROJEKTOVÁ SPOLEČNOST	21
3.3. SPRÁVCOVSKÁ SPOLEČNOST	21
3.4. PROJEKTOVÝ MANAŽER.....	23
3.5. ZHOTOVITELÉ	25
3.6. ARCHITEKTI A PROJEKTANTI.....	26
3.7. FACILITY MANAGER	26
3.8. FINANČNÍ INSTITUCE	27
3.9. KONCOVÍ UŽIVATELÉ, FINÁLNÍ INVESTOR	27
4. FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU.....	29
4.1. TYPY FINANCOVÁNÍ	30
4.2. ZAJIŠTĚNÍ	30
4.3. ZÁKLADNÍ PRINCIPY ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ	31
4.4. TYPY ÚVĚRŮ	33
4.5. SYNDIKACE	34
4.6. PRONÁJEM VS. PRODEJ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU.....	35
4.7. RENTABILITA PROJEKTU	36

5. ŘÍZENÍ PROJEKTU	38
5.1. ADMINISTRATIVNÍ ŘÍZENÍ.....	38
5.1.1. <i>Nástroje řízení – Smlouva o dílo</i>	39
5.1.2. <i>Komunikace</i>	41
6. PRAKTICKÁ ČÁST – POLYFUNKČNÍ DŮM IGNIS	42
6.1. KALÁB – DEVELOP, S.R.O.	42
6.2. POLYFUNKČNÍ DŮM IGNIS	42
6.3. PŘEDAKVIZIČNÍ A AKVIZIČNÍ FÁZE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	50
6.4. PŘÍPRAVNÁ FÁZE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	54
6.5. SROVNÁNÍ NABÍDEK BANK	56
6.6. SROVNÁNÍ PRODEJE A PRONÁJMU	58
6.6.1. <i>Prodej</i>	58
6.6.2. <i>Pronájem</i>	68
6.6.3. <i>Srovnání výnosností pronájem vs. prodej</i>	70
6.7. RIZIKA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	73
ZÁVĚR	75
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	77
SEZNAM TABULEK	80
SEZNAM OBRÁZKŮ	81
SEZNAM GRAFŮ.....	82
SEZNAM ZKRATEK	83

Úvod

Cílem této diplomové práce je seznámení se s problematikou developerských projektů a možnostmi, jakými mohou být financovány.

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část je zaměřena na rozdělení developerských projektů, jejich charakteristiku a následné možnosti financování. Praktická část je zaměřena na konkrétní developerský projekt a popsání jeho financování.

Pro praktickou část byl vybrán developerský projekt brněnské společnosti KALÁB – develop, s.r.o., který společnost v současné době realizuje. Jedná se o polyfunkční dům v proluce na ulici Kovářská v Brně. Cílem praktické části je popsání financování tohoto developerského projektu, srovnání tržní a rozpočtové ceny na základě srovnatelných projektů nabízených na realitním trhu a zejména navržení prodejních a pronájemních cen ubytovacích jednotek pro firmu KALÁB – develop, s.r.o. Rovněž se práce zabývá zhodnocením výnosnosti dvou variant a to prodeje a pronájmu.

Tyto dvě varianty byly zvoleny proto, že poptávka po bydlení v Brně i v celé České republice z roka na rok roste. Velká poptávka po bydlení v současnosti je způsobena zejména dobrou ekonomickou situací a nízkými úrokovými sazbami u hypoték. Brno, jako studentské město, obývá hodně studentů v pronájmech a to ve formě spolubydlení, kde se celkové náklady za nájemné dělí mezi vícero lidí. Naopak lidi přijíždějící za prací a studenti po škole, kteří se chtějí v Brně usadit, plánují raději byt koupit.

Další možností je i koupě bytu za účelem následného pronájmu, jakožto investice. Uložení peněz do nemovitostí se v současnosti jeví jako výhodná příležitost, kvůli rychlému a velkému růstu cen nemovitostí na trhu a to hlavně ve velkých městech.

1. Developerský projekt

Pro snazší orientaci v diplomové práci je teoretická část zaměřena na definování a charakteristiku základních pojmů v oblasti financování developerských projektů.

1.1. Projekt

Slovo projekt se v minulosti používalo ve smyslu vypracování návrhu a plánu vyřešení zadaného úkolu v písemné i grafické podobě v souladu s legislativou a technickými normami. Projekt byl chápán jako komplexní dokumentace, podle které se posuzovala technická a ekonomická úroveň návrhu objektu.

Nyní se význam termínu projekt chápe jako proces plánování a řízení větších procesů. Projekt už není jenom dokumentací, ale je to tvůrčí proces, který má tyto charakteristické znaky:

- Sleduje konkrétní cíl s očekávaným přínosem
- Určuje zdroje a náklady nutné pro realizaci
- Určuje časový průběh realizace s pevně stanoveným začátkem a koncem

Projekt je vždy jedinečný, neopakovatelný, dočasný a má svůj tým odborníků. Odlišuje se tedy od periodicky se opakujících činností, které mají stejný nebo velmi podobný průběh.

Cílem úspěšné realizace projektu v tržním hospodářství je získání výhodnějšího postavení na trhu a dosažení vyššího zisku. [1]

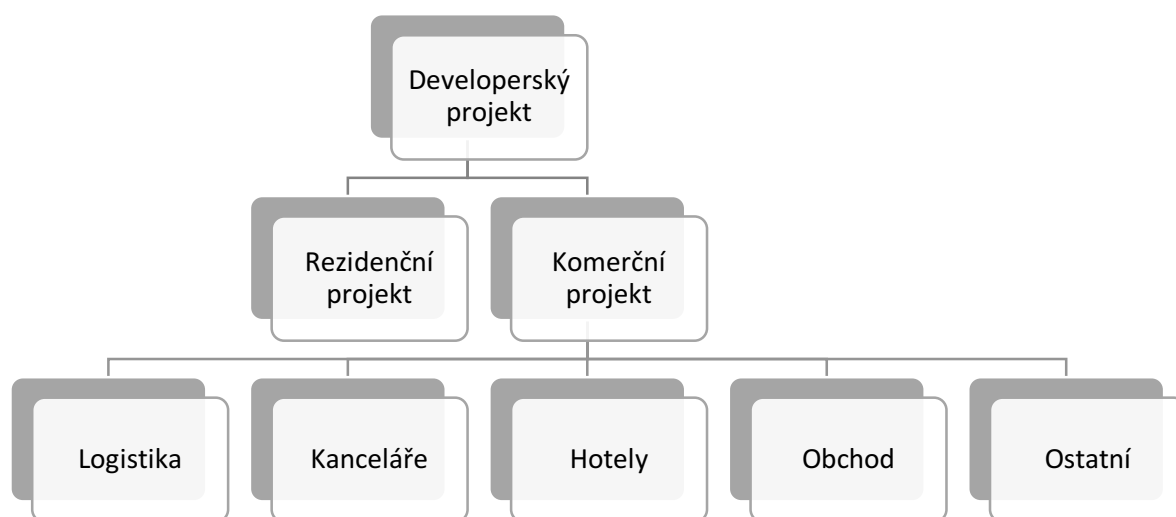
1.2. Developerský projekt

Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavby nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě pronájem nebo prodej postavené či zrekonstruované budovy třetím osobám. [2]

Typickým znakem developerského procesu jsou poměrně vysoké náklady na jeho realizaci, které je potřeba vynaložit na počátku realizace projektu v podobě nákupu pozemku, nemovitosti, její rekonstrukci nebo výstavby, a jež se podnikateli vracejí v případě prodeje dokončené nemovitosti v podobě kupní ceny a v případě pronájmu v podobě nájemného. [2]

1.1. Druhy developerských projektů

Z hlediska realitního trhu lze developerské projekty rozdělit do dvou skupin, a to na projekty zaměřené na výstavbu rezidenčních budov a projekty zaměřené na komerční výstavbu. Komerční projekty lze dále dělit dle jednotlivých typů nemovitostí. [3]



Obr. 1 – Druhy developerských projektů

Zdroj: vlastní úprava [3]

Developerské projekty lze také dělit z hlediska peněžních toků s projektem spojených. Peněžní toky představují peněžní výdaje a příjmy vyvolané investicí během doby jejího pořízení, životnosti a také likvidace. Podle typu peněžních toků z investic můžeme developerské projekty dělit na:

- a) Projekty s konvenčním (klasickým) peněžním tokem – za kapitálovým výdajem probíhá jednosměrný tok příjmů. Například u komerčního developerského projektu, kdy po výstavbě následují příjmy z prodeje (prodej celé nemovitosti).
- b) Projekty s nekonvenčním peněžním tokem – dochází zde ke změnám v charakteru cash flow. Typickým případem je rezidenční projekt, kde po počátečních výdajích následují příjmy z předprodejů, poté se vynakládají výdaje na výstavbu projektu a nakonec developer inkasuje doplatky od klientů. [3]

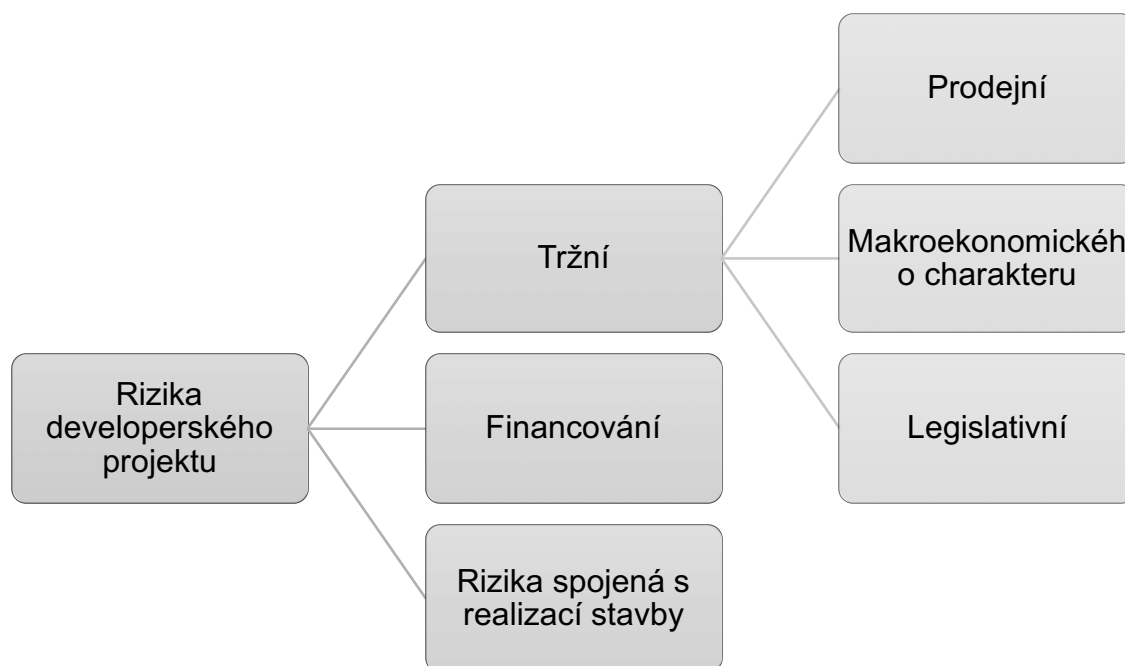
1.2. Rizika developerských projektů

Riziko investice představuje stupeň nejistoty spojený s budoucím očekávaným výnosem. Riziko definujeme jako pravděpodobnost, že developer nedosáhne očekávaný výnos. Rizika lze rozdělit do dvou kategorií:

- a) Systematická rizika – vychází z celkového vývoje ekonomiky a jednotlivých makroekonomických veličin. Mezi systematická rizika patří například riziko změny úrokových sazeb, tržní riziko, riziko inflace. Tato rizika jsou nediversifikovatelná, což znamená, že je nelze snížit rozšířením portfolia, jestliže developer investuje na vymezeném trhu.
- b) Specifická rizika – vychází z faktorů ovlivňujících konkrétní investici, projekt, společnost. Tato rizika lze diversifikovat vhodným rozšířením portfolia.

Při určování velikosti rizika srovnáváme odchylky výsledků v jednotlivých časových obdobích a průměrný výsledek za určité časové období. Volba časového období značně ovlivňuje výslednou velikost rizika. Lze říct, že výsledky v delších časových úsecích mají lepší vypovídací schopnost a dá se u nich předpokládat nižší kolísavost. Délka stanoveného časového období by ale měla odpovídat charakteru projektu a respektovat to, že většina relevantních dat má poměrně krátkou historii. [3]

Developerské projekty jsou spojeny s mnoha riziky. Lze je rozdělit do následujících kategorií:



Obr. 2 – Rizika developerských procesů

Zdroj: vlastní úprava [3]

Prodejní riziko je zapříčiněno změnami na straně poptávky, které mohou způsobit, že se developerské společnosti nepodaří v očekávaném čase a za očekávané ceny objekt prodat nebo pronajmout.

Změny makroekonomického prostředí – patří mezi ně inflace, HDP, nezaměstnanost, úrokové míry a kurzovní změny a ovlivňují celkovou situaci na trhu a tím i očekávané výnosy developera.

Legislativní riziko spočívá ve změnách právního rámce. Patří sem například změna daně z nemovitostí.

Další skupinou jsou rizika plynoucí z financování developerského projektu, tj. rizika spojená s používáním různých druhů kapitálu.

Poslední skupinou jsou rizika spojená s průběhem výstavby. Ty plynou z nejistoty při získávání úředních rozhodnutí – územního rozhodnutí, stavebního povolení, kolaudačního rozhodnutí. Jsou to rizika spojená s procesem výstavby jako takovým a také rizika vznikající při spolupráci s externími subjekty – s dodavatelem stavby, se subdodavateli. [3]

2. Fáze developerského projektu

Pro realizaci developerského projektu je nutné promyslet jednotlivé kroky, jejich aplikaci a načasování, proto každý developerský projekt prochází jednotlivými fázemi, které jsou zakotveny v právních předpisech, ale i praktických postupech a přístupech developerů a orgánů státní správy, zejména stavebních úřadů.

2.1. Předakviziční fáze

V první předakviziční fázi se posuzuje zejména proveditelnost developerského projektu ve vazbě na následné financování a podmínky území. Prvotním krokem k úspěšné realizaci developerského projektu je znalost územního plánu, který reguluje využití projektových pozemků. Při výběru potenciální akvizice je podrobné prostudování územního plánu nezbytné. Je důležité vyloučit předkupní právo, případně stavební uzávěry.

Tyto územně plánovací informace lze prověřit na institucích, kterými jsou dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 21 „*Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace územně plánovací informace o*

a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,

b) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,

c) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.“ [4]

Po prostudování územně plánovacích informací je nezbytné zhodnotit rizika vlastnictví při a po akvizici.

Nabytí vlastnického práva je možné třemi způsoby.

Koupí

- Nemovitosti
- Obchodního podílu
- Akcií

Obvykle si developer zajistí vypracování právní, technické a někdy i environmentální due diligence, tedy zprávy o tom, co se chystá nabýt do svého vlastnictví.

V případě, že z due diligence nevyplývá riziko realizace projektu, může developer přistoupit k druhé akviziční fázi. [5]

2.2. Akviziční fáze

Do této fáze vstupuje developer ve chvíli, kdy se rozhodl získat vlastnické právo k pozemkům za účelem přípravy a realizace projektu a zadal práci na přípravě akviziční dokumentace. K nabytí vlastnického práva může dojít podpisem smlouvy o převodu nemovitosti, smlouvy o převodu obchodního podílu či akcií, případně ve složitějších případech je nejdříve uzavírána rámcová smlouva. Rámcovou smlouvou se v tomto případě rozumí dohoda stran o záměru uzavřít „převodní smlouvu“ po splnění podmínek obsažených v rámcové smlouvě. [5]

2.3. Přípravná fáze

V přípravné fázi čeká developera množství úkonů a to zejména

- Zabezpečení architektonické studie
- Vypracování finančních odhadů
- Zabezpečení projektové dokumentace potřebné k územnímu řízení
- Projednání dokumentace s dotčenými orgány, organizacemi a osobami
- Zabezpečení vyjádření a stanovisek k územnímu rozhodnutí
- Získání územního rozhodnutí
- Zabezpečení projektové dokumentace pro stavební povolení
- Získání stavebního povolení
- Vypracování rozpočtů, harmonogramů výstavby
- Organizace a zajištění tendrů na zhotovitele
- Jednání se správcí sítí

V první řadě si developer zajišťuje urbanistické a architektonické studie. Ty slouží na ověření možnosti umístění plánovaného stavebního záměru v dané lokalitě se základními vazbami na okolí. Architektonickou studii si developer může nechat vypracovat i tehdy, když ještě není vlastníkem pozemku, pouze uvažuje o koupi a chce vědět, jestli je vhodné investovat právě tam. [5]

Ze všech těchto úkonů je nejdůležitější zejména vyřízení územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Pro vyřízení územního rozhodnutí developer musí mít projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, vypracovanou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb. Součástí žádosti dále musí být závazná stanoviska dotčených orgánů

a stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury, smlouvy s vlastníky dopravní a technické infrastruktury a souhlasy od všech účastníků řízení. [5]

Dle Zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb. § 77 se územním rozhodnutím rozumí rozhodnutí o

- a) *umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),*
- b) *změně využití území,*
- c) *změně vlivu užívání stavby na území,*
- d) *dělení nebo scelování pozemků,*
- e) *ochranném pásmu.* [4]

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro zpracování projektu. Územnímu rozhodnutí předchází veřejné projednání.

Následuje stavební řízení, které je na rozdíl od územního řízení neveřejné a zahájení se oznámí pouze účastníkům řízení a dotčeným orgánům. V tomto řízení stavební úřad zkoumá, zda je stavba umístěna a projektová dokumentace zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, pokud je třeba i pro její užívání a rozhodne o námitkách účastníků řízení. [5]

U staveb s rizikem negativního vlivu na životní prostředí, musí před získáním územního rozhodnutí a stavebního povolení předcházet proces posouzení vlivu na životní prostředí neboli EIA (Enviromental Impact Assessment).

V rámci EIA se posuzují vlivy plánovaných staveb na veřejné zdraví a na životní prostředí (vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní památky a jejich vzájemné působení a souvislosti).

Proces EIA je veden Krajským soudem nebo Ministerstvem životního prostředí, a to v závislosti na tom, jak velké území by mohlo být plánovaným záměrem dotčeno, nebo zda jde o zvláště chráněné území apod. Příslušnému úřadu zašle investor oznámení o záměru a tím je proces EIA zahájen. [6]

Vyřízení územního rozhodnutí a stavebního povolení je u velkých developerských projektů dlouhodobá záležitost a v některých případech se může protáhnout i na několik let.

Po získání stavebního povolení následuje zpracování tendrové dokumentace neboli zadávací projektové dokumentace a výkazů výměr jako podklad pro nacenění a výběr zhotovitele – generálního dodavatele stavby.

Po výběru generálního dodavatele (zhotovitele) následuje podpis smlouvy o dílo. Smlouva o dílo je podrobným právním dokumentem. Měla by obsahovat především detailně popsany předmět díla, rozsah prací a výkonů a jejich požadovanou kvalitu. Cena by měla být stanovena jako fixní za celé dílo. Úhrada ceny by měla být uskutečňována formou měsíčních plateb za dílčí plnění. Dílčím plněním se rozumí rozsah skutečně provedených prací a dodávek uskutečněných generálním dodavatelem v kalendářním měsíci. Při platbě každé dílčí ceny by měla být část pozdržena (zádržné) a to za účelem motivace zhotovitele odstranit vady a nedodělky.

Také by měly být jasně vymezeny termíny zahájení a dokončení díla a sankce za nedodržení termínů. Jelikož developer často začíná svůj projekt uvádět na trh ještě před výstavbou a podepisuje rámcové smlouvy s budoucími vlastníky, nemůže si dovolit časové prodloužení, jinak by mohl mít projekt negativní ohlasy.

Neméně důležitým bodem ve smlouvě o dílo je záruka za jakost a poskytnutí specifické bankovní záruky pro případ výskytu vad v určitém období po provedení díla. Zásadou by mělo být, že nároky developera by měly být v co největší míře pokryty formou zádržného a bankovní záruky. [7]

2.4. Realizační fáze

V této fázi se developer zaměřuje na samotnou výstavbu projektu. Probíhá obvykle ve dvou fázích. Začíná se výstavbou technické infrastruktury, poté teprve přichází na řadu samotná budova. Developeri si dodavatelské stavební firmy vybírají na základě výběrového řízení, poté pouze dohlíží na průběh stavby. [8] Dohlížení na správné provedení stavby realizuje developer pomocí TDI – technického dozoru investora, který provádí v průběhu výstavby kontrolní činnost, kterou se sleduje soulad výstavby s projektovou dokumentací, s podmínkami stavebních povolení, vyjádřeními vlastníků a správců inženýrských sítí, právními předpisy, technickými normami, smluvními podmínkami, harmonogramem výstavby a samozřejmě také s rozpočtem, resp. celkovou cenou stavby.

Pomocí TDI developer zabezpečuje, aby stavba byla postavena kvalitně, v souladu s časovým harmonogramem a v domluvené ceně dle rozpočtu.

Developer už v této fázi a také v přípravné fázi uzavírá rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvách budoucích kupních. Jestliže nefinancuje výstavbu pouze

z vlastních zdrojů jsou tyto smlouvy nezbytné, jelikož bankovní instituce požadují určitou procentuální předprodanost pro poskytnutí úvěru.

Realizační fáze končí žádostí o vydání kolaudačního souhlasu. Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 122 „*Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.*“ [4]

2.5. Fáze dokončení

Dokončovací fáze je stav, kdy budova a jednotky v ní jsou dokončené v právním smyslu slova, tedy developer obdržel kolaudační souhlas k užívání budovy, jednotek, případně dalších staveb provozně souvisejících s projektem.

Developer uzavírá nájemní smlouvy nebo kupní smlouvy a podává návrhy na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí. Podle způsobu financování koupě jednotky kupujícím je developer také účastníkem smlouvy o zřízení zástavního práva, jako zástavce.

Úplný konec účasti developera na projektu nastává až po čase, kdy uplynuly všechny lhůty pro vytknutí vad generálnímu dodavateli stavby, záruční lhůty na jednotky a jejich jednotlivé komponenty. Developer již poté nemá vůči nikomu zúčastněnému v projektu žádné závazky ani práva. [5]

3. Účastníci developerského projektu

Na developerském projektu se podílí množství subjektů

- Developer
- Projektová společnost
- Správcovská společnost – pečují o správu majetku ve fázi provozu
- Projektový manažer
- Zhotovitelé – zajišťují výstavbu
- Architekti a projektanti
- Facility manager
- Finanční instituce – zajišťují financování
- Finální investor – koncový vlastník, nájemník

3.1. Developer

Označení developer je anglický termín, který ze svého názvu napovídá, že jde o určitý druh investora, který se zabývá rozvojem realitního projektu. Jeho cílem je zhodnotit nemovitost. Developeři jsou zásadně krátkodobými, maximálně střednědobými investory, kteří od zhodnocené investice očekávají rychlý zisk. [9]

Obvykle kupují nemovitosti, dohlíží na celý investiční proces od projektování do ukončení výstavby až po prodej nemovitosti nebo její pronájem.

Developerem může být fyzická nebo právnická osoba. Jako developeři vystupují developerské společnosti, které mají právní formu společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, nicméně developerem může být i obec nebo město.

Působení developera v procese může mít tři scénáře:

- a) Developer, jako tvůrce myšlenky, provede základní průzkumy a analýzy, z kterých vyvodí řešení pro konkrétní lokalitu (pozemek). Vytvoří projektovou dokumentaci a dostane projekt do fáze vhodné k realizaci. Poté projekt nabídne na odkoupení dalšímu developerovi (stavebníkovi), který projekt zrealizuje a prodá konečným uživatelům nebo nabídne jiným investorům. [10]
- b) V dalším případě si developer projde přípravnou fází, kterou dotáhne do stádia odkoupení pozemku (budov) včetně získání všech potřebných povolení a tedy územní rozhodnutí a stavební povolení. Posléze jej prodá developerovi, který projekt zrealizuje a prodá finálnímu investorovi. [10]

- c) Posledním možným scénářem je situace, kdy developer realizuje projekt od prvotní myšlenky, přes vlastní realizaci, až k uvedení stavebního objektu na realitní trh. Developer v tomto případě projde všemi fázemi developerského procesu a převádí objekt k prodeji či pronájmu konečnému uživateli osobně. [10]

3.2. Projektová společnost

Málokterý developer realizuje svůj developerský projekt přímo, tedy svým jménem a na svůj účet. Zpravidla totiž pro účely realizace projektu zakládá zvláštní projektovou společnost.

Výhodou založení projektové společnosti je zejména to, že konkurz vyhlášený na projektovou společnost neohrozí developera. Dále také to, že po realizaci výstavby se finálnímu investorovi zpravidla nepřevádí přímo vlastnické právo k budovám, nýbrž „pouze“ podíl v projektové společnosti, která je vlastníkem budov.

Pro projektovou společnost se v českém prostředí používá forma společnosti s ručením omezeným. Při volbě projektové společnosti je důležité zvážit:

- potřebu finančních prostředků pro projekt
- potřebu daňové optimalizace
- flexibilitu prodeje účasti ve společnosti
- administrativní náročnost společnosti

Pokud developer používá projektovou společnost pouze jako určitou právní formu realizace projektu a pokud provádí projekt pouze přes projektovou společnost, je vhodné projektovou společnost založit v co nejjednodušší formě a není nutné právní režim projektové společnosti jakkoliv komplikovat. Jinými slovy, v takovém případě postačí pouze zakladatelská listina a není nezbytné vyhotovovat další dokumenty jako například stanovy.

V případě, že se na projektu podílí více osob (jde o případy, kdy se v projektové společnosti podílí developer a jiná osoba, zpravidla vlastník pozemků), pak je nutné vzájemné vztahy, vzájemná práva a povinnosti těchto osob řešit velmi detailně. [11]

3.3. Správcovská společnost

Po dokončení developerského projektu je nezbytné zajistit správu bytového domu nebo administrativní budovy. O co všechno je potřeba pečovat a co zahrnuje správu určuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím § 7 a § 8.

§ 7

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) *provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,*

b) *revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,*

c) *údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,*

d) *uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.*

§ 8

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) *zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů¹⁾ a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,*

b) *stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,*

c) *vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,*

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,

e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
[4]

Správu budovy může vykonávat samotný developer, který často působí i ve výboru SVJ (společenství vlastníků jednotek), ale nejčastěji si developer zabezpečuje správu formou outsourcingu. To znamená, že zadá správu nad objektem jiné, specializované správcovské společnosti, která pečuje o provoz, údržbu, účetnictví, hospodaření atd.

Výběr správcovské společnosti musí schválit výbor SVJ, ale podpisem smlouvy se SVJ nezbavuje svých povinností a odpovědností za správu domu. Rizikovým bodem bývá vedení účetnictví, jelikož mnohé správcovské firmy nemají dostatečné znalosti v oblasti práva a mohou dostat SVJ do problémů. Za vedení účetnictví totiž také dle zákona zodpovídá SVJ. Proto platí pravidlo vybírat si správcovskou firmu na základě relevantních referencí.

3.4. Projektový manažer

Úkolem projektového manažera je pečovat o to, aby byl cíl developera dodržen, tedy aby vznikl funkční objekt v potřebném rozsahu, kvalitě, při dodržení investičních nákladů a taktéž ve stanoveném termínu.

Cílem projektového manažera je provést projekt všemi fázemi „přímo“ s co nejméně objížďkami, časovými a finančními výkyvy. Musí neustále porovnávat plán projektu s reálnou situací a dokázat odhalit případná rizika a připravit se na ně. [12]

Projektový manažer musí zvládnout množství úkonů, a i když je sám všechny nedělá, musí je alespoň zajistit. Jsou to zejména:

- Řízení vztahů

S velikostí developerského projektu nabývá na důležitosti. Patří sem řízení vztahů se „stakeholders“, čili všema zainteresovanými strany projektu.

- **Budování a vedení týmu**

Vybírá a organizuje lidi do týmu a poté musí o tým patřičně pečovat správnou motivací, komunikací a hodnocením.

- **Řešení rizik a problémů**

Snaží se předvídat rizika a problémy a včas je řešit.

- **Operativní řízení**

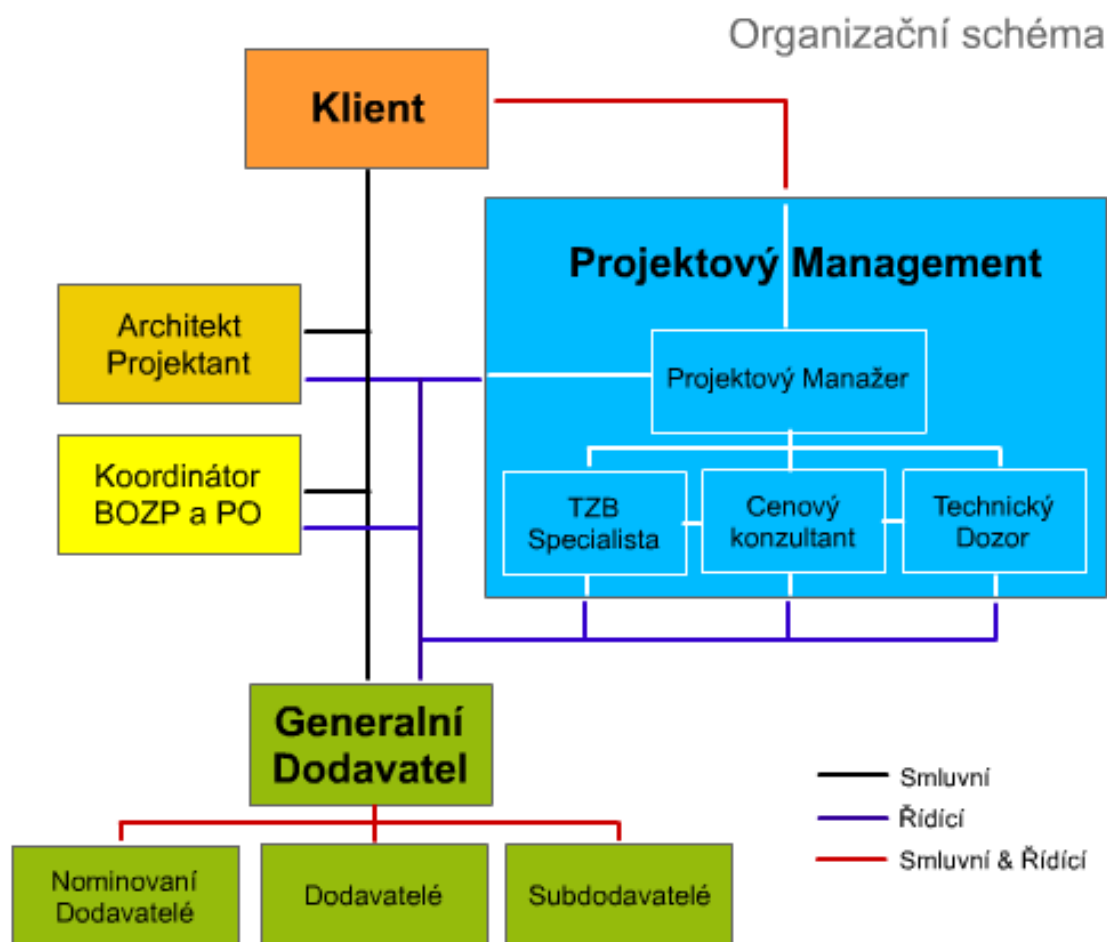
Zajišťuje chod každodenního fungování a hladkého běhu všech procesů developerského projektu a rozděluje úkoly.

- **Reporting**

Podává zprávy o průběhu developerského projektu svým nadřízeným

- **Plánování a kontroling**

Dopředu plánuje časovou osu projektu, pracnost, potřebu zdrojů a financí. [13]



Obr. 3 – Projektový management Zdroj: [24]

3.5. Zhotovitelé

Developer realizuje výstavbu svého developerského projektu prostřednictvím zhotovitelů/dodavatelů.

Rozlišujeme

- Vyšší dodavatele stavby
- Generálního dodavatele stavby
- EPC kontraktory

Za vyššího dodavatele stavby považujeme takového dodavatele, který v jednom smluvním vztahu s developerem realizuje podstatnou část projektu. Pokud realizuje projekt celý, nazývá se generální dodavatel, anglicky *Prime Contractor*.

Generální dodavatel, který má za povinnost stavbu vyprojektovat, nakoupit všechna zařízení a subdodávky a stavbu postavit, se nazývá dodavatel na klíč, nebo se pro něj používá zkratka EPC kontraktor, který výstižně postihuje všechny tři hlavní činnosti dodavatele. [14]

Existuje podstatný rozdíl mezi technologickými a stavebními EPC kontraktory. Čistě stavební zakázky realizují stavební firmy, které zaměstnávají výrobní dělníky všech rozhodujících stavebních profesí. Mají vlastní pracovníky pro nákup subdodávek a pro řízení stavby, ale většinou nemají vlastní projekční složku. Projektovou dokumentaci pro ně zpracovávají samostatné projekční firmy formou subdodávky. [14]

Naproti tomu technologické stavby dodávají takřka výhradně inženýrské společnosti, které mají vlastní oddělení projektování, pracovníky pro nákup subdodávek a vlastní know-how, jak řídit stavby, ale nezaměstnávají žádné výrobní a montážní pracovníky. Všechny stavební práce a montáž zařízení provádějí specializované stavební a montážní firmy jako subdodavatelé podle detailní projektové dokumentace. [14]

Nejčastější způsob vlastní výstavby developerského projektu je právě výběr generálního dodavatele stavby. Developer zadá zhotovení stavby jedinému dodavateli, se kterým podepíše smlouvu o dílo, ve které se dodavatel zavazuje předat hotovou a provozuschopnou stavbu v domluveném termínu, stanovené kvalitě a za smlouvenou cenu.

3.6. Architekti a projektanti

Pod pojmem projektant si můžeme představit pouze jedinou osobu, která se žíví projektováním, ale mnohem častěji jde o projektovou kancelář – firmu, která dodává projektové služby, jelikož se projektování stává stále náročnějším a projektují se složitější stavby.

Projektant může být v postavení:

- Dodavatele projektových prací
- Subdodavatele projektových prací
- Generálního dodavatele projektových i stavebních prací

Projektanti jsou odborníci, kteří mají přesah znalostí do vícero oborů. Rozlišujeme 2 skupiny projektantů:

- Projektanti – architekti
- Projektanti – inženýři

Obecně se v současné době považuje u pozemních staveb za vedoucího projektování architekt, který ale musí mít i určité inženýrské vzdělání. Projektant – architekt zodpovídá za celé vyprojektované dílo nejenom za tvar, barvu, členění, nýbrž i za technické, technologické a provozní vlastnosti stavby – vodotěsnost izolací, trvanlivost materiálů, akustické vlastnosti, vytápění, větrání atd. [15]

U inženýrských staveb se uplatňuje většinou projektant – inženýr, jelikož jsou tyto stavby orientované ne na dizajn, ale na nosnou funkci a na její provozní vlastnosti. Při projektování tunelů, inženýrských sítí, obilních sil nenajde architekt téměř žádné využití.

Projektování je limitováno zákony a předpisy, které požadují, aby osoby odpovědné za projektovou dokumentaci měli náležitou autorizaci, kterou na základě zkoušek poskytuje ČKA – Česká komora architektů a ČKAIT – Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. [15]

3.7. Facility manager

Spojení Facility management bývá častokrát překládáno do češtiny jako správa a údržba budov. To ale nejsou jediné jeho povinnosti. Cílem facility managementu je zvýšit výkonnost hlavních činností od samého počátku životního cyklu stavby. [16]

Facility manager je osoba, která slaďuje pracovní prostředí, zpracovává plány zlepšení a zefektivnění, sleduje vývoj zlepšení. Musí tedy mít kvality, které v sobě

spojují znalosti z technických, ekonomických, procesních a jiných oborů. Jeho odpovědností jsou kromě správy nemovitosti i správa infrastruktury, redukce provozních nákladů, zvýšení efektivity pracovníků (techniků, údržbářů, úklidu) a také spokojenost zaměstnanců na pracovišti. [16]

Obor facility management ale musí kráčet s dobou, a proto je to obor velice rychle se měnící. Stavby, které se v současné době staví a projektují mají jiné požadavky na provoz a také jiné technologie, než tomu bylo před 10 lety a pravděpodobně budou v provozu ještě další desetiletí. Proto se i facility manager musí přizpůsobit době a nacházet nové efektivnější řešení procesů. [17]

3.8. Finanční instituce

Bankovní instituce jsou jedním z nejdůležitějších účastníků developerského procesu, jelikož v mnoha případech by se výstavba developerského projektu bez financování bankou vůbec neobešla. Developerské projekty jsou nákladné a téměř žádný developer nestaví projekt pouze z vlastních zdrojů. Standardním zdrojem financí je úvěr poskytnutý bankou a splácení úvěru je závislé na příjmech z realizovaného projektu v podobě nájemného nebo prodeje. [2]

Podrobnostem úvěrového financování bude věnována část kapitoly 5, Financování developerského projektu.

3.9. Koncoví uživatelé, finální investor

Prodej nebo pronájem realizovaného projektu koncovým uživatelům případně finálnímu investorovi je závěrečnou fází a hlavním cílem developera. Prodej projektu se provádí zpravidla formou prodeje projektové společnosti, která byla pro daný projekt zřízena, resp. jejich akcií. Méně častým případem je prodej samotného objektu/budovy, a to zejména z důvodu daňové nevýhodnosti a z důvodu potřeby převodu veškerých smluv, týkajících se projektu, které se při prodeji neukončují (s výjimkou nájemných).

Pokud finální investor nabývá akcie projektové společnosti, která je dlužníkem banky, je nezbytné zjistit, zda úvěrová smlouva obsahuje omezení týkající se převodu akcií projektové společnosti. Pokud ano, je potřeba souhlas banky s převodem akcií nebo při uzavření transakce splatit úvěr bance novým úvěrem od jiné banky nebo investora (refinancování). [10]

Prodej se zpravidla realizuje na základě komplexní kupní smlouvy. Základními parametry kupní smlouvy z hlediska financování jsou:

- a) Splatnost kupní ceny – Kupní cena může být placena přes vázaný účet, tzn. celá částka je složena předem a uvolněna v den vypořádání transakce

nebo může být hrazena tak, že banka kupujícího vystaví prodávajícímu potvrzení o její neodvolatelné úhradě [10]

- b) Potřeba refinancování – Kupní smlouva by měla obsahovat mechanismus, který kupujícímu umožní zajistit podepsání nové úvěrové dokumentace projektovou společností ještě před převodem akcií, tudíž zaplacením kupní ceny. [10]
- c) Stanovení ceny – Kupní cena někdy nebývá stanovena jako pevná a její výše se tedy odvíjí od aktuální rozvahy projektové společnosti. V takovém případě je důležité ze strany kupujícího zabránit tomu, aby kupní cena vypořádání transakce přesáhla disponibilní zdroje. [10]

Takovýto postup prodeje se většinou uplatňuje u komerčních projektu. U rezidenčních projektů jsou většinou koncovými uživateli fyzické osoby, které si byty případně rodinné domy kupují nebo pronajímají přímo od investora. [10]

4. Financování developerského projektu

Nastavení financování developerského projektu musí být přizpůsobeno předpokládaným peněžním tokům. Potřeba finančních prostředků se liší v závislosti od druhu projektu a jeho fáze, ve které se nachází. Při přípravě projektu je potřebné zohlednit nejen potřebné finanční prostředky, ale i jejich úročení a požadovaný výnos.

Kladné peněžní toky z projektu jsou ve většině případů dosaženy až v budoucnu, je tedy nezbytné počítat s jejich časovou hodnotou a diskontací je upravit na současnou hodnotu. [3]

Při plánovaném pronájmu, zejména u komerčních projektů jsou často používány ukazatele výnosnosti projektu, vhodné pro dostatečně dlouhou řadu konstantních výnosů.

Při plánovaném prodeji, zejména u rezidenčních projektů je hodnota budoucího příjmu diskontována na čistou současnou hodnotu pomocí vhodné diskontní míry.

Financování developerského projektu můžeme rozdělit na dvě hlavní základní kategorie:

- Vlastní zdroje developera
- Cizí zdroje – získané od finančních institucí

Základní rozdíl mezi vlastními a cizími zdroji je v rozdělení rizik a výnosů. S cizími zdroji se zpravidla spojuje fixní výnos, priorita při vyplácení výnosů projektu a nižší riziko nedosažení stanovených cílů projektu. S vlastními zdroji se zase spojuje variabilní výnos v závislosti na úspěšnosti projektu, podřízenost při vyplácení výnosů a vysoké riziko nižší návratnosti. [10]

Realizace developerského projektu pouze z vlastních zdrojů je ve většině případů neproveditelná a pro developera i ekonomicky nevýhodná. Získání cizích zdrojů je ale často podmíněno vložením vlastních prostředků. V současné době bankovní instituce požadují stále vyšší objem vlastních prostředků, aby byly ochotny úvěr poskytnout. Developer je tedy nucen hledat alternativní řešení na kapitálovém trhu a zvyšovat procento předprodejů. [3]

Pro stanovení vhodného financování je zapotřebí nejdříve prozkoumat návratnost projektu. Návratnost může být zkoumána ze dvou úhlů:

- a) **Primární zdroj** – primární analýza poskytne odpověď na zajištěnost zdrojů na splacení úvěru z prodeje nemovitosti nebo její pronájmu

- b) **Sekundární zdroj** – sekundární analýza poskytne odpověď na zajištěnost zdrojů na splacení úvěru zpeněžením movitých či nemovitých zástav v případě, že primární zdroj není dostatečný na splacení úvěru

Na základě primární a sekundární analýzy lze stanovit, jaké zdroje jsou nejvýhodnější pro financování projektu. [10]

4.1. Typy financování

Seniorní úvěrové financování – je vhodné v případě, že jsou dostatečné primární i sekundární zdroje návratnosti. Obvyklou formou jsou seniorní bankovní úvěry, většinou zajištěné, nebo dluhopisy, také zajištěné, nebo jsou svázané s důsledným zákazem poskytování jiného zajištění. [10]

Mezaninové financování – je vhodné ho použít v případě, že primární zdroje jsou dostatečné a sekundární zdroje nepostačují na zajištění návratnosti. Obvyklou formou jsou juniorní úvěry (například se zástavou nemovitosti v druhém pořadí) či nezajištěné dluhopisy s návratností podřízenou seniornímu financování. [10]

Private equity – typ financování, který je vhodný použít v případě, že primární ani sekundární zdroje nepostačují k zajištění návratnosti. Obvyklou formou jsou akcie, podíly na společnostech, podřízené úvěry či speciální dluhopisy omezující návratnost. [10]

4.2. Zajištění

Účelem zajištění je ochrana banky v případě, že projekt nebude úspěšný. Banka v tomto případě použije výnosy z realizace zajištění ke splacení úvěru. Zajištění je nutnou součástí při poskytnutí úvěru, nicméně banka ale přistupuje k realizaci zajištění pouze v krajním případě, kdy již vyčerpala všechny jiné možnosti spolupráce s klientem při realizaci projektu.

Existují různé druhy zajištění a zástav, které banky mohou požadovat, vždy v závislosti od konkrétního projektu. [10]

Typy zajištění:

- a) Zástava nemovitosti – pozemek, rozestavěná stavba – banka požaduje v prvním pořadí
- b) Zástava obchodních podílů/akcií dlužníka
- c) Zástava pohledávek z nájemních či kupních smluv (případně jejich postoupení)

- d) Zástava pohledávek z účtů určených pro platbu nájemného, pro úhradu kupních cen, z rezervních účtů a omezení dispozice s těmito účty
- e) Podřízenost půjček společníka poskytnutých projektové společnosti vůči bankovnímu úvěru. Jde o dohody o tom, že v případě úpadku projektové společnosti se uhradí podřízené pohledávky až poté, co budou uspokojeny pohledávky banky
- f) Záruka mateřské společnosti za úhradu navýšených nákladů – bývá omezena na určitou částku, případně procenty z úvěru. Většinou kolem 10 % výše úvěru.
- g) Zástava nebo postoupení finančních nároků klienta vyplývajících ze smlouvy o dílo s generálním dodavatelem, případně i postoupení práv ze záruk za dílo a s tím souvisejících bankovních záruk – banka je může využít pro zvýšení výtěžku při realizaci zástavního práva k nemovitosti.
- h) Zástava pohledávek pojistných smluv – často také stanovení banky jako pojištěné osoby [10]

Banka trvá na tom, aby dlužník udržoval zajištění v platnosti a v nezměněné výši po celou dobu financování bankou. Nedodržení této povinnosti je porušením úvěrové smlouvy a může vést k zesplatnění úvěru. Banka také zpravidla požaduje, aby dlužník nezřizoval žádné další zajištění, a to z toho důvodu, že existence například zástavního práva s druhým v pořadí může podstatným způsobem omezit možnosti realizace zástavního práva bankou.

Banka také trvá na tom, aby měl dlužník veškeré účty vedeny u ní, popřípadě u jiné banky, která ale umožní financující bance plnou kontrolu nad účty dlužníka. [10]

4.3. Základní principy úvěrového financování

I. Požadavky na osobu developera

Osoba developera, respektive jeho dosavadní zkušenosti na trhu a úspěšné projekty jsou pro finanční instituce důležité, nicméně předchozí dlouhodobá činnost v oboru není v současné době pro banky rozhodující a neberou ho jako hlavní kritérium pro poskytnutí úvěru. Mnohdy se spokojí pouze s tím, že s daným uchazečem o úvěr nemají žádnou negativní zkušenost.

Typickým znakem u developerských projektů je také založení nové společnosti developerem pouze za účelem realizace příslušného projektu. Účelem je oddělit realizaci financovaného developerského projektu od ostatních činností

developera a eliminovat tak na straně příjemce úvěru riziko vzniku závazků v důsledku jiné podnikatelské činnosti a tedy i riziko úpadku z důvodu jiné podnikatelské činnosti. [2]

II. Základní ekonomické ukazatele

LTV

LTV (anglicky „Loan to Value“) je základní ekonomický ukazatel, který banky sledují u developerského projektu. Jedná se o poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti. Tržní hodnota nemovitosti se stanovuje podle interních postupů financující banky za použití interních odhadců banky nebo nezávislých odhadců, pokud je banka akceptuje. Obvyklá maximální hodnota LTV je 70 %, čili výše poskytnutého úvěru nepřesáhne 70 % tržní hodnoty financované nemovitosti. V případě bonitních klientů může být LTV i větší. Splácením úvěru se LTV snižuje a úvěrová smlouva určuje, jaká musí být hodnota v určitých okamžicích trvání úvěru. V případě nesplnění ukazatele LTV si banky mohou nárokovat předčasné splacení úvěru. [2]

Equity

Takzvaná ekvita představuje finanční zdroje, které nejsou kryty úvěrem. Jsou to v podstatě vlastní prostředky developera, které lze shrnout jako vklady do základního kapitálu a úvěry od společníků (podřízený dluh). Podřízený dluh je takový, který je podřízen v určitých parametrech ostatním úvěrům. Je to jakýsi dluh druhého pořadí. Znamená to to, že podřízený dluh bude uhrazen až poté, co bude uhrazen primární dluh vůči bance.

Samozřejmě záleží na tom, jestli developer má dost vlastních prostředků na vytvoření ekvity, nebo zda projektové společnosti poskytne podřízený dluh.

Pokud developer nemá dost vlastních prostředků, musí poptat jiné investory, kteří mohou vstoupit do projektové společnosti jako společníci nebo poskytnou podřízený dluh. Model organizačního zajištění developerského projektu za přítomnosti jiného investora je osvědčený a vychází z předpokladu, že potenciál investora bez developera a naopak je velmi omezený. A také investor i developer přináší pro úspěšnou realizaci projektu určité vstupy (know-how, kapitál atd.). Pokud se developer a investor rozhodnou projekt realizovat prostřednictvím projektové společnosti, jako první uzavřou joint venture smlouvu a na základě této smlouvy se založí projektová společnost, která ponese rizika výstavby a realizace projektu. Podíly v projektové společnosti mohou být rovné nebo na

základě domluvy jinak stanovené. Investor poskytne projektové společnosti úvěr, který je však podřízený úvěrům, jež dostane projektová společnost od bank. [2]

DSCR

Z angličtiny „Debt Service Coverage Ratio) je třetí významný ukazatel, který vyjadřuje výši finančních rezerv (příjmů) developera v průběhu splácení úvěru. Při výpočtu DCSR se zohledňuje čistý zisk příjemce úvěru a odpisy z financované nemovitosti na straně jedné a roční splátky jistin a úroků na straně druhé. Jestliže banka požaduje DCSR 120 %, znamená to, že čistý roční příjem developera musí dosahovat 120 % splátky jistiny a úroku z úvěru za kalendářní rok.

Splatnost úvěrů určených na financování developerských projektů bývá 10–15 let. U financování novostaveb jsou banky ochotny poskytnout úvěr na delší dobu než u rekonstrukcí stávajících staveb. Ty se obvykle poskytují na dobu kratší než 10 let. [2]

III. Další požadavky

Tržby, které developer předpokládá musí být při jednání s bankou podloženy již uzavřenými smlouvami o smlouvě budoucí nájemní, případně smlouvami o smlouvě budoucí kupní. Finanční instituce můžou ale i mimo jiné posuzovat práva k pozemkům, relevantní ustanovení budoucích smluv nájemních a kupních. Můžou také žádat o předložení smluvní dokumentace upravující realizaci developerského projektu, například smlouvy o dílo a další dokumenty. Banka ve smlouvách zkoumá zejména to, jak má developer pokryto riziko z odstoupení od smluv, konkursu dodavatele apod. [2]

4.4. Typy úvěrů

Typ úvěru je určován účelem financování. Jakmile je určen účel financování, je možné i určit rizika pro typ úvěru. V praxi dochází ke kombinacím různých typů úvěrů. U nemovitostního financování se objevují tyto typy úvěrů:

Akviziční úvěr

Klient kupuje konkrétní aktiva (nemovitosti, pozemky) nebo majetkové podíly ve společnosti, která taková aktiva vlastní (akcie). Obvyklá výše úvěru, kterou banka poskytne je 70 % z akviziční ceny. Při akvizičním úvěru se banka zaměřuje na zajištění právní bezvadnosti transakce a omezení procesních a právních rizik, která by mohla ohrozit existenci úvěrového vztahu. [10]

Před-developerský úvěr

Klient kupuje pozemky dřív, než má připraven developerský projekt. Developer potřebuje finance na nákup pozemku nebo na zajištění prací na přípravě developerského projektu. Obvyklá výše u takového úvěru je 50 % z tržní ceny pozemku. Rizikem pro banku je kvalita a zkušenosti klienta a jeho schopnost vrátit půjčené zdroje. [10]

Developerský úvěr

Je poskytován v případě, kdy klient provádí výstavbu nemovitosti. Účelem financování jsou úhrady nákladů spojených s výstavbou nemovitosti, zejména stavební náklady. Obvyklá výše úvěru je 75 % nákladů projektu. Rizikem pro banku může být včasnost výstavby v kvantitě i kvalitě a prodejnost postavené nemovitosti. [10]

Investiční (hypoteční) úvěr

Je poskytován v případě, kdy klient již provozuje funkční nemovitost. Účelem tohoto úvěru je obvykle refinancování akvizičního nebo developerského úvěru nebo refinancování vlastních zdrojů. Úvěr se vyznačuje dlouhodobou amortizací a tím, že je splácen z příjmů za realizaci vlastního podnikatelského předmětu (pronájem komerčních prostor, rezidenčních bytů, provoz hotelu atd.) Obvyklá výše poskytnutého úvěru je 70 % tržní ceny nemovitosti. Riziko představuje schopnost investora zajistit plynulý provoz nemovitosti a dlouhodobé dostatečné příjmy z pronájmů nebo prodeje služeb. [10]

4.5. Syndikace

U finančně nákladných projektů je obvyklé, že jedna banka nedokáže zafinancovat celý projekt a nést celé riziko úvěrového zatížení sama. Proto dochází ke dvěma základním postupům skladby úvěrových zdrojů – syndikaci a poskytování klubových půjček. [10]

Syndikace

U syndikace banka poté, co získá od dlužníka mandát k aranžování transakce, domlouvá s dlužníkem veškeré podmínky financování a uzavírá úvěrovou smlouvu. Současně se banka zavazuje, že dlužníkovi poskytne celou částku požadovaného úvěru. Dlužník je ale informován o tom, že banka (aranžér) je oprávněna část úvěru po podpisu úvěrové smlouvy prodat jiným jí vybraným bankám. Vybrané banky, které si část úvěru koupí se stávají účastníky na

základě tzv. převodního certifikátu. Současně s pohledávkou z úvěru přechází na účastníky syndikátu odpovídající práva na zajištění.

U syndikace musí banka v roli aranžéra zvážit riziko, nakolik se jí podaří připravit strukturu financování tak, aby byla dostatečně atraktivní pro následný prodej jiným bankám. Tato banka je totiž vystavena „upisovacímu riziku“, které znamená, že pokud se bance nepodaří prodat část úvěru jiným bankám, ponese celé riziko sama. Z tohoto důvodu se někdy poskytnutí úvěru sjednává s podmínkou, že úvěr bude opravdu poskytnut až poté, co se podaří bance v roli aranžéra úvěr syndikovat. [10]

Klubové půjčky

Při poskytování klubové půjčky je postup takový, že dvě a více bank s dlužníkem o parametrech financování hned od počátku společně podepisují jednu úvěrovou smlouvu a každá z bank poskytne pouze část úvěru, nikoli jedna banka celou částku. Odpadá tady „upisovací riziko“. Jedna z bank „klubu“ je zpravidla hlavním negociátorem struktury a dokumentace, který vede jednání s dlužníkem. Tato banka pak dále komunikuje a předává veškeré informace ostatním bankám.

Klubové půjčky v současnosti převažují na trhu jako způsob financování finančně nákladných projektů. Banky se snaží riziko diversifikovat a financovat více velkých projektů menšími částkami. [10]

4.6. Pronájem vs. prodej developerského projektu

Na vyspělejších realitních trzích jsou nabízeny developerské projekty rezidenční i komerční v obou variantách, tedy jako pronájem i prodej. Staví se byty určené k prodeji i pronájmu, rovněž i komerční objekty a hotely. V České republice je upřednostňován kratší investiční horizont a jsou předpokládána vyšší rizika, proto se většina developerů soustředí zejména na prodej. Prodej převažuje u rezidenčních projektů, ale do budoucna se předpokládá, že trend rostoucího nájemného z obytných ploch a změny v oblasti hypotečního financování budou pro developery více atraktivní.

U komerčních projektů se začíná rozmáhat pronájem kancelářských a obchodních prostor. Nájemní smlouvy jsou obvykle fixovány na 6 – 12 měsíců, což poskytuje developerovi dostatečnou jistotu. [3]

Zvláštní skupinou jsou logistické objekty. Požadavky na jejich provedení jsou značně ovlivněny budoucím uživatelem. Developer koupí pozemky vhodné na výstavbu komerčních projektů v dobře dostupných lokalitách, vyřídí územní rozhodnutí a následně je nabídne na trhu k zastavění logistickým objektem. Výstavba je pak provedena přesně podle požadavků klienta. Developerovi to

poskytuje jistotu, že objekt se na trhu uplatní a možnosti částečného financování ze strany klienta.

Pronájem logistických objektů je u nás méně častý, pronajímají se především skladové haly podél hlavních tahů silnic. [3]

Pro stanovení cen prodeje nemovitostí i pronájmů na realitním trhu má největší vypovídací hodnotu srovnávání podobných nemovitostí v podobné lokalitě se srovnatelnou rozlohou a využitím. Rovněž na základě analýzy trhu má developer možnost poznat, zda je výhodnější jeho developerský projekt prodat nebo pronajímat. Srovnatelné projekty ve stejné lokalitě je ale velmi obtížné nalézt. Proto se pro stanovení ceny používají korekční činitele (koeficienty), které ji upravují.

Cílem korekčních činitelů je zohlednit odlišnosti při srovnávaných nemovitostech. Korekční činitele se vybírají dle druhu nemovitosti a na základě dostupných dat. Koeficienty nejsou nijak definovány ani rozděleny.

Nejpoužívanějším korekčním činitelem je koeficient polohy, který určuje polohu projektu vzhledem k blízkosti významných bodů, nejčastěji centra města. Pokud se developerský projekt nachází blíže k centru než jiný srovnatelný developerský projekt, jeho cena za m² podlahové plochy je násobena koeficientem vyšším než 1,0. Pokud je jiný developerský projekt blíže, cena původního developerského projektu na m² podlahové plochy se upravuje koeficientem nižším než 1,0.

Mezi další často používané koeficienty lze zařadit koeficient podlažní plochy a koeficient technického stavu nemovitosti.

Počet zvolených koeficientů závisí pouze na hodnotiteli ceny srovnávaných projektů a nemovitostí a na základě dostupných dat.

4.7. Rentabilita projektu

Rentabilita neboli výnosnost projektu je finančním ukazatelem, který vyjadřuje poměr mezi finančními prostředky, které plynou z aktivit projektu a mezi finančními prostředky, které byly do projektu vloženy. Ukazatelů rentability je několik a obecně platí, že projekt má smysl realizovat, pokud je minimální hodnota rentability vyšší než bezriziková úroková míra (tj. výše úroků u státních dluhopisů). V praxi to znamená výnosnost kolem 5 %. Pokud je výnosnost projektu nižší, je na zvážení, zda se projekt opravdu vyplatí realizovat.

Existuje vícero ukazatelů rentability, pro developerské projekty je však nejvíce používaným ukazatelem ukazatel rentability investic. [34]

Rentabilita investic – ROI (Return of Investment)

Ukazatel rentability investic se spíše než v celopodnikovém měříku používá pro hodnocení jednotlivých investičních projektů.

Výpočet ukazatele rentability investic:

$$ROI = \frac{\text{výše příjmů z investice} - \text{výše nákladů na investici}}{\text{výše nákladů na investici}} \quad (1)$$

Existuje ale i alternativa nazývaná ROCE (Return on Capital Employed) neboli rentabilita vloženého kapitálu, která se počítá jako:

$$ROCE = \frac{\text{výnosy z projekty} - \text{náklady na projekt}}{\text{vlastní prostředky vloženy do projektu}} \quad (2)$$

[34]

5. Řízení projektu

Rozhodujícím pro průběh realizace projektu je jeho řízení, při kterém všichni rozhodovatelé na obou smluvních stranách musí dodržovat několik zásad řízení:

- musí být pevné, pružné a kooperativní
- nesmí být beztvaré a „plastické“
- musí se opírat o informovanost všech účastníků realizace o dohodnutých termínech a dohodnutých cenách
- jednání a rozhodnutí musí být nekompromisní a jednoznačná
- rozhodnutí, příkazy a pokyny musí být
 - o konečné
 - o nepodmíněné
 - o neodvolatelné
- rozhodnutí lze změnit jen při změně skutečností, za nichž bylo učiněno (například mimořádná událost)
- pokyn nebo příkaz smí zrušit nebo odvolat jen ten, kdo ho vydal – pokud za mimořádné situace nehrozí nebezpečí z prodlení
- nadřízený nesmí bez projednání s podřízeným změnit nebo zrušit jeho rozhodnutí
- každé rozhodnutí musí následovat kontrola, zda bylo splněno [14]

Splnění těchto zásad je obvykle složitější, než se může zdát. Mezi účastníky realizace (jednotlivci, skupinami) se musí vytvořit vztahy proaktivní spolupráce. Všichni účastníci musí pochopit, že realizace stavby je služba zákazníkovi bez zřetele na to, jaké jsou mezi nimi smluvní nebo mezilidské vztahy a musí se společně snažit, aby vylučovali možnosti poškození procesu realizace.

Často se stává, že rozhodnutí nadřízených i podřízených se bagatelizují. Realizace výstavby však není společenská hra a když se rozhodnutí budou respektovat, nemusí tak docházet ke konfliktům a případným problémům v realizaci výstavby.

Developer by vždy měl s náklady na řízení projektu počítat v rozpočtu, popřípadě v nabídkové ceně. [14]

5.1. Administrativní řízení

Pokud má výstavba probíhat moderně a úsporně, nemůže postupovat tak, jako před několika desetiletími. Úspěšná realizace dnes stojí ne na hrubé síle, nýbrž na managementu a výstavba se nezaobejde bez „papírování“ – harmonogramů, formulářů, seznamů, předávacích listů apod. Pouhé ústní předávání informací a

pokynů vedou k finančním a časovým ztrátám. Jsou to peníze ztracené pro obě strany smlouvy, neboť se rozplynou v nepořádku.

V Česku se můžete setkat se všemi odstíny řízení výstavby od neřízení, řízení pouze pomocí stavebního deníku až po vyspělé řízení velkých projektů. Řízení se odvíjí od zkušeností projektového týmu. Velkým plusem je, když má projektový manažer zkušenosti ze zahraničí, případně pracoval pro zahraničního klienta, protože řízení výstavby je v zahraničí ještě pořád na vyspělejší úrovni než v ČR. [14]

5.1.1. Nástroje řízení – Smlouva o dílo

Základním nástrojem řízení realizace je smlouva o dílo na zhotovení stavby. Plnění této smlouvy dodavatelem kontroluje technický dozor investora, případně také právní dozor, ale také dodavatel musí sledovat, zda on sám i investor smlouvu plní. Je důležité, aby účastníci neustále měli na paměti:

- Korpus smlouvy
- Všeobecné smluvní podmínky
- Postupy řízení realizace [14]

Korpus smlouvy

Korpus je první základní částí smlouvy. Obsahuje ustanovení především právního významu, ustanovení o ceně a termínech. Často se korpus mylně zaměňuje za smlouvu jako takovou a ostatní části dokumentace mají pak nejasné postavení, ač jsou samy její součástí.

Ke korpusu jsou vždy připojeny:

- Právní přílohy (výpis z OR, ŽL...)
- Záruční listiny bankovních záruk
- Definice některých pojmů (pokud nejsou uvedeny ve všeobecných smluvních podmínkách)

Korpus by měl odpovídat hlavně na pět otázek. Kdo? – Komu? – Co? – Kdy? – Za kolik?

Korpus smlouvy by tedy měl obsahovat články:

- 1) Název, případně typ smlouvy
- 2) Identifikaci smluvních stran – ne pouze obchodní jména firem, ale také IČ, případně DIČ, adresu sídla, spisovou značku, statutární orgán a kontaktní telefon a email
- 3) Předmět díla – co nejpodrobněji specifikován
- 4) Výsledek díla
- 5) Dokumentace zakázky – tvoří druhou část smlouvy

- 6) Hlavní závazky
- 7) Dohodnutá cena díla
- 8) Dohodnuté lhůty plnění
- 9) Všeobecná práva a povinnosti smluvních stran
- 10) Změny díla
- 11) Součinnosti – uvádí se popis součinnosti developera s dodavatelem
- 12) Vlastnictví a nebezpečí škody
- 13) Podmínky plnění – jsou většinou zpracované jako příloha smlouvy ve formě Všeobecných smluvních podmínek
- 14) Záruka za jakost a záruční lhůty
- 15) Platební podmínky
- 16) Sankce
- 17) Salvatorní ustanovení – ochranné ustanovení proti chybám v textu smlouvy, případně proti ztrátě platnosti v důsledku právních úprav
- 18) Rizika a pojištění
- 19) Ukončení smlouvy a odstoupení od smlouvy
- 20) Nástupnictví a postoupení
- 21) Doručování a předkládání dokumentů
- 22) Podpisy a datum [14]

Druhou základní částí smlouvy je **dokumentace zakázky**. Odpovídá na šestou otázku. Jak?

Součástí dokumentace zakázky jsou:

- *Zadávací podmínky*
- *Nabídkový list*
- *Všeobecné smluvní podmínky* – jsou v nich uvedeny technickoorganizační podmínky díla, které se zhotovitel zaváže splnit. Často jsou považovány za nejdůležitější prvek smluvní dokumentace
- *Postupy řízení realizace* – smluvní ustanovení, které pomáhají předcházet sporům. Postupy řízení realizace obsahují:
 - Konkrétní popis jednotlivých činností, jež souvisejí s řízením realizace
 - Popis vzájemných vztahů mezi účastníky realizačního procesu
 - Závazné lhůty, které směřují k plnění harmonogramu prací a plateb
 - Označení funkcí osob zastupujících developera i zhotovitele, které mají v rámci postupů řízení realizace povinnosti něco kontrolovat, zpracovat, předávat nebo přejímat.

- *Realizační dokumentace* (specifikace, výkresy, tabulky)
- *Rozpočtové podklady* (oceněný výkaz výměr, soupis prací)
- *Průzkumy* – popis a výsledky všech průzkumů, které byly uskutečněny před zadáváním
- *Pojistná smlouva* [14]

5.1.2. Komunikace

Komunikace mezi účastníky realizace projektu a také mezi třetími osobami musí být zásadně vždy písemné. Ústnímu jednání se samozřejmě nelze vyhnout, ale důležité je, aby se všechno napsalo černé na bílém jako potvrzení všeho, co bylo řečeno. Předávané nebo předkládané dokumenty (listiny, nosiče dat...) musí být opatřeny průvodním listem, na kterém je zaznamenáno, zda jde o předložení nebo předání. [14]

V komunikaci se rozlišuje:

Předání – dokument, který si příjemce ponechá (k archivaci, k vyřízení, k likvidaci) nebo ho předá další osobě

Předložení – předkladatel očekává, že k dokumentu obdrží ve stanovené lhůtě adresátovo vyjádření (souhlas, zamítnutí, připomínky...), případně mu bude dokument vrácen s připomínkami a doplňky.

Za dokumenty lze považovat listiny, výkresy, katalogy, fotografie, dopisy, emaily nebo datové soubory na elektronickém nosiči, vzorky materiálů, výrobků a modely. [14]

Hlavním důvodem písemné komunikace je dohledatelnost dokumentů a ne pouhé ústní předání pokynů. Písemná komunikace pomáhá předejít sporům v průběhu realizace výstavby projektu.

6. Praktická část – polyfunkční dům IGNIS

Praktická část se zabývá konkrétním developerským projektem, který se týká rezidenční výstavby. Cílem praktické části bylo prozkoumání současného realitního trhu a navržení efektivního financování developerského projektu koncovými zákazníky ve srovnání prodej vs. pronájem.

6.1. KALÁB – develop, s.r.o.

Developerská firma KALÁB – develop, s.r.o. působící na trhu v Jihomoravském kraji se věnuje hlavně rezidenčním projektům, ale také výrobně administrativním objektům. Jednatel firmy souhlasil s poskytnutím údajů pro případovou studii.

KALÁB – develop, s.r.o. vznikla v roce 2004 a jejím zakladatelem byl Ing. Jiří Kaláb. Nyní má firma 2 jednatele – Ing. Jiřího Kalába a Mgr. Ing. Tomáše Kalába. Firma KALÁB – develop, s.r.o. je dceřinou společností firmy KALÁB – stavební firma, s.r.o.

6.2. Polyfunkční dům IGNIS

Developerským projektem firmy KALÁB – develop, s.r.o. je polyfunkční dům na ulici Kovářská v Brně mezi ulicemi Dornych a Plotní rozléhající se v katastrálním území Komárov [611026] na parcelách č. 1161, 1161/1, 1161/2, 1161/3, 1161/4, 1161/5, 1161/6, 1161/7, 1161/8, 1161/9, 1161/10, 1161/11, 1161/12.



Obr. 4 – K.ú. Komárov

Zdroj: [20]



Obr. 5 – parcely výstavby

Zdroj: [21]

Jedná se o novostavbu polyfunkčního domu s parkováním v podzemních garážích, v proluce na ulici Kovářská v Brně. Záměrem investora je vytvoření ubytovacích jednotek různé plošné velikosti a provozním zázemím ve vstupním podlaží. Z ulice je pak přístupná samostatná jednotka s plochou pro komerční využití.

Údaje o projektu

Investor	KALÁB – develop, s.r.o., Vídeňská 15, 639 00 Brno IČO: 26928981 Zastoupen Mgr. Ing. Tomášem Kalábem, jednatelem
Projektant	Ing. arch. Tomáš Zlámal, Generála Kadlece 11, 621 00 Brno IČO: 187 77 538, DIČ: CZ 5712132448 autorizace ČKA č. 00037
Místo stavby	p.č. 1161, 1162/1-13, k.ú. Komárov

Výměry celé stavby:

Zastavěná plocha 1.PP	561 m ²
Zastavěná plocha 1.NP	263 m ²
Zastavěná plocha: 2.-5. NP	1080 m ²
Zastavěná plocha: 6. NP	232 m ²
Zastavěná plocha: 7. NP (podkroví)	181 m ²
Obestavěný prostor:	7923 m ³
Počet parkovacích stání: (v objektu)	24
Počet jednopokojových ubytovacích jednotek (apartmánů):	9
Počet dvoupokojových ubytovacích jednotek (apartmánů):	10
<u>Počet třípokojových ubytovacích jednotek (apartmánů):</u>	<u>2</u>
Počet ubytovacích jednotek (apartmánů) celkem:	21
Komerční plocha:	56,0 m ²

Vizualizace projektu



Obr. 6 – Vizualizace interiéru

Zdroj: [22]



Obr. 7 – pohled ze zahrady

Zdroj: [22]

Lokalita

Městská čtvrť Komárov se nachází na jihu statutárního města Brna a spadá pod městskou část Brno-jih společně s Horními Heršpicemi, Dolními Heršpicemi a Přízřenicemi. Komárov se rozkládá mezi oběma brněnskými řekami Svitavou a Svratkou.

Historie

Komárov vznikl ve středověku a byl původně malou vesnicí s jménem Luh, která náležela moravskému markraběti. Postupným poněmčováním vesnice se v roce 1318 objevuje název Gumrawitz, v překladu Komárov. Ve 12. století na území Komárova zřídili Benediktini probošství, které však bylo poškozeno husitskými válkami. V 18. století vznikly na území dvě nové osady Malá Mariacela a Petrohradská ulice, které se na chvíli osamostatnily, ale již v roce 1850 byly zpátky sloučeny s Komárovem.

Do druhé poloviny 60. let 20. století měl Komárov zcela jiné katastrální hranice, než je tomu dnes. Většina Komárova sice patřila i k původnímu katastru, část na severu náležela katastru Trnité, část na východě k původnímu katastru Černovic, část na jihozápadě k původnímu katastru Horních Heršpic a malá část na jihu k původnímu katastru Brněnských Ivanovic.

Území Komárova bylo k městu Brnu připojeno ve dvou fázích. Nejdříve v roce 1850 území patřící původně k Trnité a pak v roce 1919 na základě zákona „o sloučení sousedních obcí s Brnem“. [19]

Obyvatelstvo

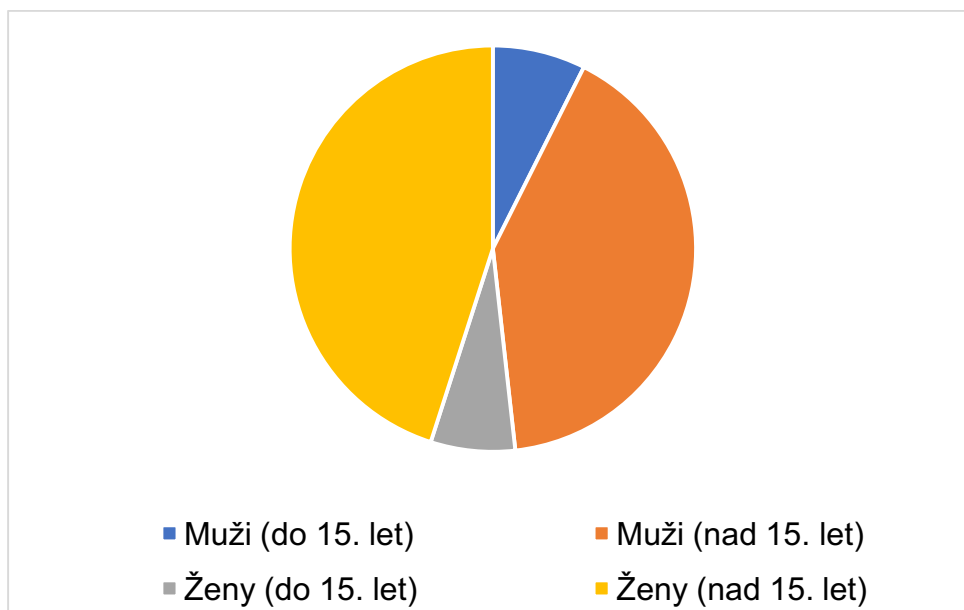
K 1.1.2017 je evidováno v městské části Brno-jih celkem 7607 obyvatel.

Věkové rozložení obyvatelstva:

Muži (do 15. let)	Muži (nad 15. let)	Ženy (do 15. let)	Ženy (nad 15. let)	Celkem
563	3106	511	3427	7607

Tab. 1 – Věkové složení obyvatelstva [18]

Zdroj: vlastní zpracování



Graf 1 – Věkové rozložení obyvatel [18]

Zdroj: vlastní zpracování

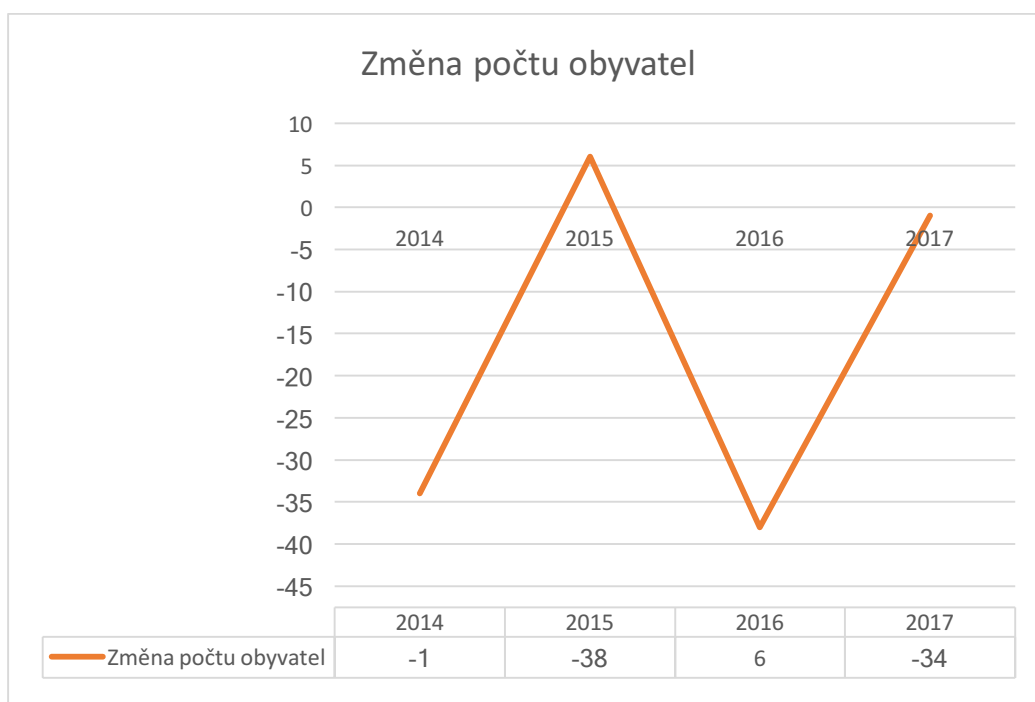
Historie počtu obyvatel:

Datum	Muži (do 15.let)	Muži (nad 15.let)	Ženy (do 15.let)	Ženy (nad 15.let)	Změna	Celkem
1.1.2017	563	3 106	511	3 427	-1	7 607
1.1.2016	555	3 115	525	3 413	-38	7 608
1.1.2015	532	3 156	513	3 445	6	7 646
1.1.2014	519	3 167	495	3 459	-34	7 640
1.1.2013	515	3 167	508	3 484		7 674

Tab. 2 – Historie počtu obyvatel [18]

Zdroj: vlastní

zpracování



Počet obyvatel v městské části Brno-jih je za období posledních 4 let téměř stejný.

Doprava

Komárovem vedou velké silnice Svatopetrská, Černovická a Hněvkovského, které jsou vysoce frekventované a tvoří se zde časté zácpy. Z ulice Kovářské do centra jsou to přesně 2 km. Spojení s centrem a okolitými částmi zajišťuje Dopravní podnik města Brna tramvajovou linkou číslo 12 a vícero autobusových linek. V blízkosti je hlavní autobusové i vlakové nádraží.

Vzdálenosti k důležitým bodům:

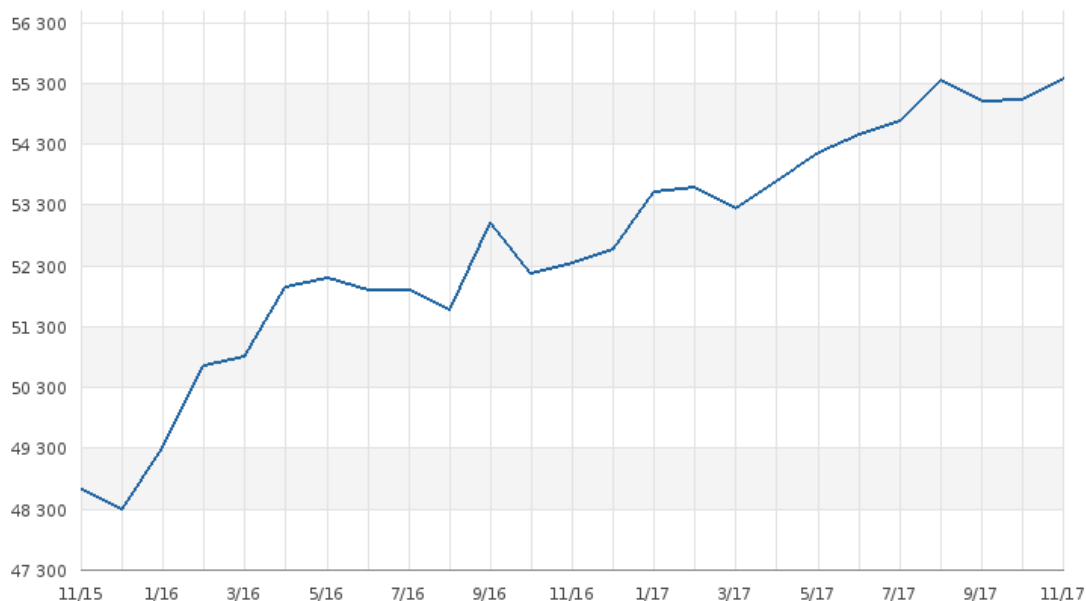
- Hlavní nádraží 1,4 km – 15 min chůze
- Autobusové nádraží 700 m – 9 min chůze
- Centrum 2 km – 20 min chůze

Občanská vybavenost

Město Brno, jako druhé největší město v České republice, poskytuje veškerou občanskou vybavenost. Přímo v městské části Brno-jih se nachází 2 základní školy a 6 mateřských škol. Celkově je v Brně více než 50 středních škol různých směrů a 3 významné univerzity různých oborů. Možnosti kulturního vyžití jsou nespočetné, různá divadla, akce, trhy. Zdravotnictví je na vysoké úrovni a možnosti sportovních aktivit bohaté. Ve městě je vícero velkých nákupních center. Nejbližším k ulici Kovářská je Galerie Vaňkovka, pouhých 700 m.

Bydlení

Populace v Brně roste a tím se zvyšuje i poptávka po novém bydlení. Hodně lidí také přichází za prací a mnoho studentů kvůli univerzitám. Následně se pak chtějí v Brně usadit. Výstavbu nových projektů ale značně omezuje územní plán města, který je čtvrt století starý. Územní plán řídí veškerou výstavbu ve městě, určuje, kde se smí stavět a kde musí zůstat zeleň. Územní plán, který momentálně platí je z roku 1994 a tato skutečnost je hlavním důvodem, proč dochází k výraznému zdražování bytů a bydlení. Volné parcely, na kterých bylo možné stavět se už vyčerpaly a novou výstavbu územní plán nedovoluje. Bytů je tedy málo, ačkoli poptávka je velká. V grafu je možné vidět růst cen bytů za m² podlahové plochy za poslední 2 roky.

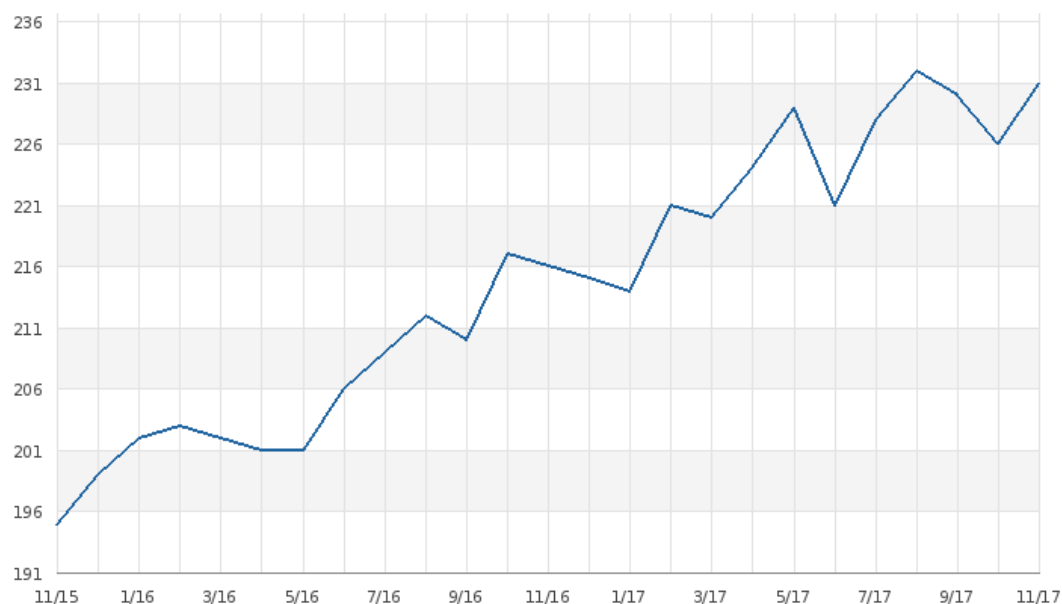


Graf 3 – Průměrná cena za 1 m² bytu

Zdroj: [23]

Za posledních 24 měsíců vzrostla cena za 1 m² podlahové plochy v Brně o více než 14 % z ceny 48 500 Kč za 1 m² na 55 400 Kč za 1 m². Při zohlednění míry inflace, která v roce 2016 představovala 0,7 % a v roce 2017 předběžně o 2,3 %, došlo k nárůstu ceny o cca 11 %.

Další možností, kterou lidé v Brně mají je pronájem bytu. Ceny pronájmů za m² na měsíc se za poslední 2 roky zvedly o necelých 18 %. Jedná se o parametr nominální hodnoty. Při zohlednění inflace je reálná hodnota růstu necelých 15 %. Nyní je průměrná cena za 1 m² pronájmu podlahové plochy cca 231 Kč, což v případě pronájmu 60 m² odpovídající dispozici bytu 2 + 1 je 13 860,- Kč bez poplatků za energie.



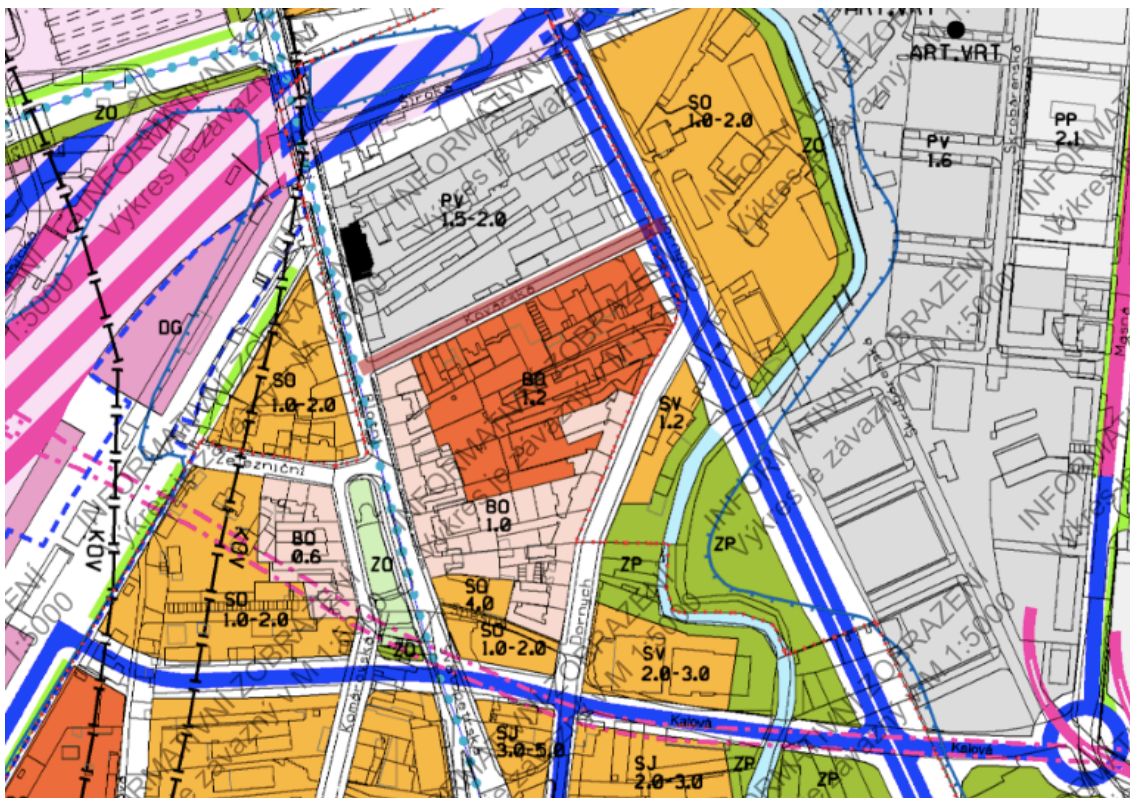
Graf 4 – průměrná cena pronájmu 1 m²/měsíc
Zdroj: [23]

Ceny prodeje i pronájmu bytů kvůli zastaralému územnímu plánu v následujících letech pravděpodobně ještě porostou. Stavební zákon obcím ukládá povinnost schválit nový územní plán do roku 2020. Pokud by město Brno do roku 2020 neschválilo nový územní plán, přestal by platit i ten z roku 1994 a směrodatnými by se staly mapy z roku 1966, což by pro Brno bylo nepředstavitelné.

6.3. Předakviziční a akviziční fáze developerského projektu

Společnost KALÁB – develop, s.r.o. začala s vyhledáváním vhodného pozemku pro výstavbu již dlouho dopředu. V roce 2009 koupila od města Brna sousední parcelu, na které postavila bytový dům (první etapu rezidenčního bydlení této firmy ve městě), také hřiště a zahradu, kterou budou využívat i budoucí nájemníci a kupující bytu polyfunkčního domu IGNIS, a parcely, na kterých bude stát polyfunkční dům IGNIS zatím od města pronajímala. V roce 2014 odkoupila i tyto zbylé parcely v proluce na ulici Kovářské. Cena pozemků dle kupní smlouvy s městem činila 2 500 000,- Kč. Pozemek byl zafinancován z vlastních prostředků firmy.

Developerská firma původně plánovala v proluce postavit bytový dům. Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch bydlení s funkčním typem BO – Plochy všeobecného bydlení.



Obr. 8 – územní plán mapa

Zdroj: [22]

Plochy všeobecného bydlení BO jsou definované v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů.

Plochy BO

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

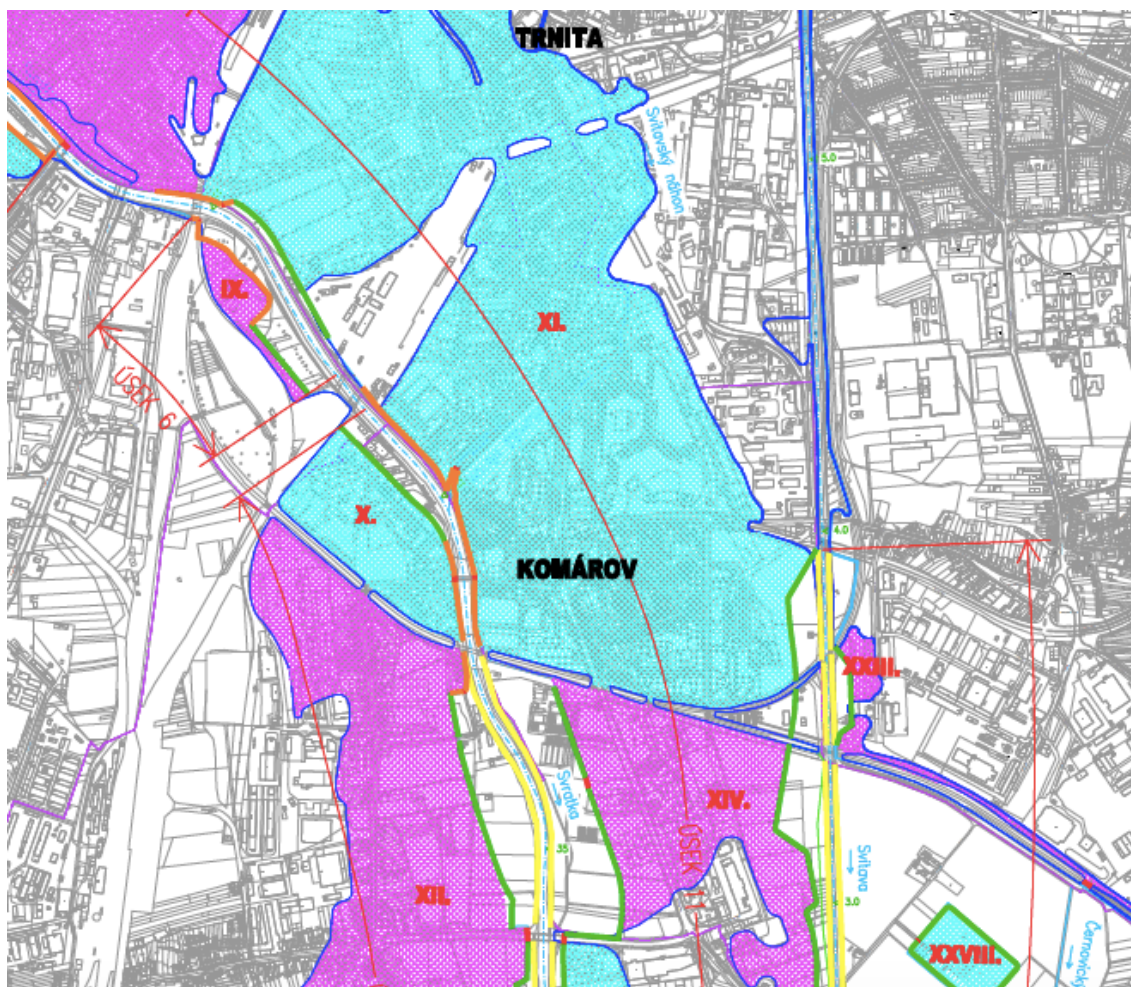
Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také

- *obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území*
- *jednotlivá zařízení administrativy*
- *i jako monofunkční objekty:*
 - *služebny městské policie*
 - *jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit. [20]*

Jelikož se ale místo stavby nachází v záplavové oblasti a stoletá voda dosahuje $Q_{100} = 198,937$ nad mořem, podrobněji vyhláška statutárního města č. 2/2004 určuje, že v návrhových plochách, které jsou dotčeny vyhlášeným záplavovým územím, nelze umisťovat stavby pro bydlení a stavby školních a předškolních zařízení do doby, než budou pro tuto lokalitu realizována protipovodňová opatření podle koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna.





Obr. 9 – Generel odvodnění města Brna Zdroj: [25]

Generel odvodnění města Brna byl zpracován v roce 2007. Finančně je však nákladný, celkem 3,2 miliardy korun českých včetně DPH a hlavní problém představují i majitelé pozemků, přes které má být generel odvodnění realizován, kteří nechtějí tyto pozemky odprodat městu. Polyfunkční dům IGNIS je tedy evidován pouze jako ubytovací zařízení, ne jako bytový dům. V úrovni hladiny stoleté vody se nenachází plochy bydlení. Ubytovací jednotky se nachází v 2. – 7- NP. Suterén domu je technicky řešen tak, že případná stoupající hladina záplavové vody bude mít přístup do spodního podlaží, kde jsou umístěny parkovací stání. Výstražný systém bude obyvatele varovat, že toto podlaží je zaplavováno a bude potřebný čas k vyjetí automobilů. Důvodem tohoto řešení je to, aby stavební konstrukce nebyly v případě zvednuté hladiny podzemní i nadzemní vody deformované „vyplaváním“, při kterém by mohlo dojít k narušení statiky domu

6.4. Přípravná fáze developerského projektu

Firma KALÁB – develop, s.r.o. si vybrala projekční kancelář Ing. arch. Tomáše Zlámala na vypracování architektonické studie, podkladů pro územní rozhodnutí a stavební povolení a také vyjádření dotčených orgánů. Předmětem smlouvy o dílo s projekční kanceláří bylo zejména:

- Příprava plnění zakázky a provedení dalších nezbytných průzkumů a studií
- Zpracování dokumentace pro územní řízení a vyřízení územního rozhodnutí
- Zajištění vyjádření orgánů a organizací potřebných pro získání rozhodnutí o umístění stavby
- Zpracování dokumentace pro stavební řízení
- Zajištění vyjádření orgánů a organizací potřebných pro získání stavebního povolení a samotné zajištění stavebního povolení
- Zpracování dokumentace pro provedení stavby včetně detailů a výkazu výměr/kontrolní rozpočet
- Výkon autorského dozoru (trvalý) v průběhu stavby včetně spolupráce při kolaudaci stavby
- Spolupráce při uvedení stavby do provozu.
- Spolupráce při prodeji bytů z hlediska úpravy dispozic dle požadavků klientů – klientské změny
- Spolupráce při prodeji bytů z hlediska marketingu – vizualizace, karty bytů, prezentace

Celková cena projekčních prací činí 3 000 000 Kč. Firma KALÁB – develop, s.r.o. tuto cenu hradí na základě dílčích splátek a to v členění:

- 10 % z ceny díla po dokončení a odsouhlasení studie
- 15 % z ceny díla po získání územního rozhodnutí
- 20 % z ceny díla po získání stavebního povolení
- 30 % z ceny díla po předání odsouhlasené kompletní projektové dokumentace
- 3 % z ceny díla po dokončení zemních prací a zakládání
- 4 % z ceny díla po dokončení hrubé stavby
- 3 % z ceny díla po úspěšném dořešení bytů s klienty
- 15 % z ceny díla po úspěšné kolaudaci díla

Cena projekčních prací byla pro účel diplomové práce srovnána s honorářovým řádem ČKAIT (České komory autorizovaných inženýrů a techniků) a spočtena v aplikaci sazebníků cenyzaprojekty.cz, kterou ČKAIT a ČKA (Česká komora architektů) doporučuje.

Aplikace cenyzaprojekty.cz pracuje na základě určených investičních nákladů a procentuálního podílu z těchto nákladů.

Výpočet honoráře dle aplikace cenyzaprojekty.cz:

Parametry stavby

Kategorie staveb: Pozemní stavby a objekty

Pásmo náročnosti III – středně náročné stavby

Pásmo III - Pozemní stavby a objekty
Pozemní stavby - objekty a zařízení administrativní, ubytovny, penziony, **objekty pro bydlení a bytové domy se standardním vybavením a průměrnými nároky**, mateřské školy, jesle, základní školy, zdravotní střediska, polikliniky a léčebny dlouhodobě nemocných, jednopodlažní nákupní centra, obchodní pasáže, veletržní a výstavní pavilóny, požární stanice, jednoduchá kulturní zařízení a kina, tělocvičny a sportovní zařízení, patrové garáže, výrobní budovy lehkého průmyslu, tiskárny, chladírny, zemědělské stavby pro chov a ustájení zvířat, veřejná prostranství sídel i v nově zastavovaných územích s průměrnými nároky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Investiční náklady 39 737 000 Kč

Generální projektant – ano

Základní soubor služeb

Označení	Název služby	%	Pracnost [hod]	Sazba [Kč/hod]	Cena [Kč]
<u>1FS</u>	Příprava zakázky (PZ)	1	70	500	35 000
<u>2FS</u>	Návrh / studie stavby (ST)	13	917	500	458 500
<u>3FS</u>	Dokumentace pro územní řízení (DUR)	15	1 058	500	529 000
<u>4FS</u>	Dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (DSP, DOS)	22	1 552	500	776 000
<u>5FS</u>	Dokumentace pro provádění stavby (DPS)	32	2 257	500	1 128 500
<u>6FS</u>	Soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (VV)	5	352	500	176 000
<u>7FS</u>	Autorský dozor (AD)	12	846	500	423 000
	Součet	100	7 052		3 526 000

Tab. 3 – Honorář projektanta

Zdroj: vlastní zpracování

Nabídková cena bez DPH 3 526 000 Kč

Nabídková cena dle honorářů ČKA a ČKAIT ve srovnání se skuteční zasmělněnou cenou se liší o zhruba půl milionu. Je to dáno tím, že projekční kancelář Ing. arch. Tomáše Zlámala projektuje pro firmu KALÁB vícero developerských projektů.

6.5. Srovnání nabídek bank

Developerský projekt polyfunkčního domu IGNIS je finančně náročný a firma KALÁB – develop, s.r.o. si nemohla dovolit financovat veškeré náklady plynoucí z projektu vlastními silami. Proto poptala finanční instituce o poskytnutí úvěru. Zde je srovnání 3 nabídek bank, které firmy poptala. Jsou to banky ČSOB, a.s., Waldviertler Sparkasse Bank AG a Komerční banka.

Náklady developerského projektu

Popis nákladu	Cena bez DPH [Kč]
Koupě pozemku	2 500 000,-
Projekt	3 000 000,-
Samotná výstavba	33 237 000,-
Náklady na režie	4 000 000,-
Náklady na zařízení (v případě varianty pronájmu)	3 600 000,-
Celkové náklady bez DPH	46 337 000,-

Tab.4 – Investiční náklady projektu

Zdroj: vlastní zpracování

	ČSOB	Waldviertler Sparkasse Bank AG	Komerční banka
poplatek za úvěr	150 000 Kč	120 000 Kč	180 000 Kč
sazba	1M PRIBOR + 2,8%	1M PRIBOR + 2,4%	1M PRIBOR + 2,9%
rezervace zdrojů	0,50%	0,40%	0,50%
předprodanost	20%	20%	30%
vlastní zdroje %	18 534 800 Kč 40%	16 217 950 Kč 35%	18 534 800 Kč 40%
měsíční poplatek za účet	1 000 Kč	0 Kč	1 500 Kč
inertní kontrolér	0 Kč/měsíc	0 Kč/měsíc	5 000 Kč
zajištění úvěru	zástava nemovitostí	zástava nemovitostí	zástava nemovitostí
velikost úvěru	27 802 200 Kč	30 119 050 Kč	27 802 200 Kč

Tab. 5 – Srovnání nabídek bank

Zdroj: vlastní zpracování

Firma KALÁB – develop, s.r.o. si vybrala na zastřešení financování polyfunkčního domu IGNIS rakouskou banku Waldviertler Sparkasse Bank AG, která ji poskytla nejvýhodnější podmínky na financování developerského projektu.

Banka požadovala zejména uzavření zástavní smlouvy, které předmětem bylo zřízení zástavního práva k zajištění peněžitých pohledávek jejího zástavního věřitele. Banka tedy zřídila zástavní právo k nemovitým věcem a to pozemkům 1161 a 1162/1 – 1162/12 v katastrálním území Komárov a následně i stavby, která se stanou součástí těchto pozemků. Následné splácení úvěru bude

prostřednictvím budoucích příjmů z pronájmu nebo prodeje ubytovacích a komerčních jednotek.

6.6. Srovnání prodeje a pronájmu

Pro splacení úvěru banky Waldviertler Sparkasse Bank AG je důležité následné financování koncovými uživateli a návratnost vložených vlastních prostředků zpátky developerovi plus následný zisk, který je hlavním cílem každého developera.

Na základě srovnání trhu a podobných developerských projektů bylo pro účely této diplomové práce provedeno stanovení prodejních cen bytů pro polyfunkční dům IGNIS a rovněž nájemních cen za měsíc na základě dispozic jednotlivých bytů.

6.6.1. Prodej

Pro srovnání bylo vybráno 8 dalších developerských projektů a na základě jejich cen stanovena prodejní cena za bytové jednotky polyfunkčního domu IGNIS.

Přehled srovnávaných projektů

Č.	Popis developerského projektu a vizualizace
1	<p>Byty Černovice – Řehořova</p> <p>Novostavba bytového domu s dobrou dostupností do centra města Brna je objektem nacházejícím se v městské části Brno – Černovice, na ulici Řehořova. Dům je umístěn v klidné ulici naproti parku a základní a mateřské školy. V pěší dostupnosti bytového domu se nachází Střední odborná škola Morava – 100 m, Střední škola Brno Charbulova – 500 m, ZUŠ Charbulova 84 – 300 m, Dětské hřiště – 150 m, Lékárna Húskova 2 – 300 m, Bankomat Fio banky Húskova 2 – 300 m, Potraviny Brněnka Blatouchová 2 – 240 m, Berfis pizza Blatouchová 2 – 240 m.</p> <p>Bytový dům o pěti nadzemních a jednom podzemím podlaží disponuje 11 bytovými jednotkami (6 x 3+kk, 5 x 2+kk), jedním nebytovým prostorem a 12 garážových stání pro osobní automobily. Ke každé bytové jednotce přináležejí sklepní koje a lodžie. Výjimečným ho tvoří zahrada situována přímo za domem, kde bude pro rezidenty zbudováno posezení a prostor pro děti.</p> <p>Technologie výstavby a použité materiály jsou voleny tak, aby se minimalizovaly budoucí náklady na bydlení. Zděná technologie s povrchovým zateplením, termoizolační okna, zateplená střecha a vlastní samostatné vytápění kombinovaným kotlem na zemní plyn sníží budoucí výdaje za dodávku tepla</p>

jednotlivým bytovým jednotkám. Velkým bonusem a pohodlným komfortem je i přes počet nadzemních podlaží výtah. [26]



Obr. 10 – Vizualizace projektu Byty Černovice – Řehořova
Zdroj: [26]

2 Slatina – Zelené město

Nově vznikající projekt Zelené město v městské části Brno – Slatina. Celý projekt je tvořen několika plynule na sebe navazujícími funkčními plochami, jejichž středem je komfortní rezidenční část. Součástí projektu je i vybudování parku o výměře cca 20.000 m². Celkovou podobu projektu dotváří obchodní jednotky, které zajistí vybavenosti lokality - Obchodní centrum Slatina, jehož součástí je i prodejna Kaufland a také dětské herní centrum BRUNO, kde najdou zábavu děti všech věkových kategorií ve vnitřní i venkovní části. Vše je tvořeno jako jeden celek, díky němuž můžeme nabídnout veškeré služby s důrazem na prostor, relaxaci a především místo pro volnočasové aktivity rodin s dětmi. Vybírat je možné z bytů o velikostech 1 kk, 2 kk a 3 kk, z nichž každý má vlastní terasu, balkón nebo předzahrádku. Dispozice bytů jsou řešeny tak, aby se dosáhlo co nejoptimálnějšího využití. Nezbytností celého projektu je moderní architektura s důrazem na použité materiály a vysoký standard materiálů a vybavení. [27]



Obr. 11 – Vizualizace projektu Zelené město

Zdroj: [27]

3

Bytový projekt Božetěchova

Bytový projekt Božetěchova pojmenovaný podle stejnojmenné ulice, vyrostě v brněnské vyhledávané části Královo pole.

Devíti podlažní polyfunkční dům s venkovním parkovacím stáním. Nabízí celkem 68 bytů v osobním vlastnictví. Ve všech podlažích se nachází bytové jednotky kategorie 1+kk až 2+kk. Ideální jako startovací byty nebo investiční záměr. Součástí každého bytu je prostorný balkón, na kterém je možno umístit posezení. Díky velmi dobře řešeným dispozicím mohly vzniknout v každém bytě šatny a komory, kam je možno umístit pračku a třeba i kolo. Samozřejmostí jsou dostatečné prostory pro vestavěné skříně. [28]



Obr. 12 – Vizualizace projektu Božetěchova

Zdroj: [28]

4

Byty – Křenová

Bytový komplex NOVÁ KŘENOVÁ je polyfunkční soubor moderních budov obsahující ve větší míře bydlení a menší část tvoří obchody, kanceláře a parkování. Moderní stavby jedinečné svou koncepcí, s důrazem na požadavky moderního bydlení, v centru Brna, přesto nabízející klid a soukromí. V právě probíhající výstavbě dvou polyfunkčních domů se bude nacházet celkem 5 nebytových a 48 bytových jednotek, dispozičně řešené jako 1+kk až 4+kk s možností balkónu nebo prostorné terasy. Každý z klientů má možnost pořízení sklepní kóje a parkování uvnitř budovy.

Celý komplex NOVÁ KŘENOVÁ je rozdělen do dvou obytných celků budov S1 a S2, propojeny arborem umožňující budoucím majitelům klidného posezení v soukromém parku obklopen zelení. Parkování bude řešeno v prvním podzemním a prvním nadzemním patře obou budov a zajišťovat jej bude parkovací zakladač nebo kryté garážové stání. [29]



Obr. 13 – Vizualizace projektu Byty - Křenová

Zdroj: [29]

5

Byty Julec

Pěkné a dostupné bydlení v oblíbené lokalitě města Brna a zároveň v bezprostřední blízkosti přírody Bílé hory charakterizuje novostavbu „Byty Julec“. Byty Julec nabízí celkem 64 bytových jednotek v sedmi nadzemních podlažích o variabilních dispozicích 1+kk až 4+kk s možností garážového stání v podzemních podlažích a parkovacích stání před domem.

Samotná lokalita v městské části Brno-Juliánov má nespornou výhodu v dostupnosti všech služeb, které souvisí s občanskou vybaveností (školy, lékař, restaurace, nákupní a kulturní příležitosti) a to v pěší vzdálenosti a zároveň významný potenciál z hlediska městské infrastruktury. [30]



Obr. 14 – Vizualizace projektu Byty Julec

Zdroj: [30]

6

Rezidence Alfa & Beta

Developerský projekt Alfa & Beta je zástavbou proluky mezi ulicemi Přadlácká a Vranovská a nachází se jen 10 minut od centra města Brna. Dva samostatné bloky disponují více než 50 krytými parkovacími místy a dostatečným počtem sklepních kójí. V těsné blízkosti bytového komplexu je umístěná zastávka MHD pro tramvajové linky č. 2, 3 a 4. Sportovní centrum se širokou nabídkou aktivit od squashe, jógy nebo bowlingu leží jen 200 metrů od bytového komplexu Alfa & Beta. Výstavba projektu Rezidence Alfa & Beta bude dokončena 5/2018. Městská část Zábrdovice nabízí široké spektrum školních a zdravotnických zařízení. [31]



Obr. 15 – Vizualizace projektu Rezidence Alfa & Beta

Zdroj: [31]

7

Rezidence French corner

Objekt rezidence French corner se nachází v těsné blízkosti centra, jen 4 zastávky od ulice Česká nebo 2 zastávky od Malinovského náměstí a Mahenova divadla.

- výborná dopravní dostupnost
- dispozice bytů 1+kk - 4+kk
- vysoký základní standard
- 60 parkovacích stání přímo v objektu
- možnost dokoupení samostatné sklepní místnosti [32]



Obr. 16 – Vizualizace projektu Rezidence French corner

Zdroj: [32]

8

Milhouse

Lifestylové bydlení v centru Brna. Cílem projektu Milhouse je poskytnout novým obyvatelům nadčasové byty a lofts s perfektní dostupností do centra metropole. Moderně řešený nárožní blok má formu nepravidelného pětihranu. Uprostřed něj se nachází vnitřní schodiště, okolo kterého jsou rozmístěny jednotlivé byty a komerční prostory. Dokončení výstavby je plánováno na 07/2018. Čtrnáct bytů ve velikostech 2+kk a 3+kk, představuje pestrou nabídku bydlení co do velikosti i vnitřního uspořádání. Přes značnou rozmanitost mají byty dvě věci společné: dispozice a fantastické prosvětlení - díky uplatnění rozměrných oken, která kromě záplavy denního světla poskytují dech beroucí výhledy. [33]



Obr. 17 – Vizualizace projektu Milhouse

Zdroj: [33]

Na základě nabízených cen na výše uvedených webových stránkách srovnatelných developerských projektů bylo provedeno stanovení prodejních cen ubytovacích jednotek polyfunkčního domu IGNIS. Polyfunkční dům IGNIS nabízí ubytovací jednotky o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk.

Pro srovnání byl použit koeficient lokality, který zohledňuje lokalitu, ve které se developerský projekt nachází vzhledem k postavení k centru města Brna. To znamená, že pokud je například Slatina vzdálenější od centra než je polyfunkční dům IGNIS bude mu přiřazen koeficient více než jedna, pokud blíže k centru, tak méně než 1,0.

Dispozice 1+kk

Č	Název developerského projektu	Cena dle nabídek bez DPH [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Cena za 1 m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]	Koeficient – lokalita	Upravená cena za m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]
1	Byty Černovice-Řehořova	2 237 625	41,00	54 576,22	1,00	54 576,22
2	Zelené město – Slatina	1 946 087	42,40	45 898,28	1,15	52 783,02
3	Bytový projekt Božetěchova	1 780 870	39,00	45 663,33	1,15	52 512,83
4	Byty Křenová	2 679 224	58,20	46 034,78	1,05	48 336,52
5	Byty Juliánov	1 721 739	35,70	48 227,98	1,10	53 050,78
6	BD Přádlácká	1 808 696	36,30	49 826,34	1,05	52 317,65
Průměrná cena za m²						52 262,84

Tab. 6 – Průměrná cena za m² bytu 1+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Dispozice 2+kk

Č.	Název developerského projektu	Cena dle nabídek bez DPH [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Cena za 1 m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]	Koeficient – lokalita	Upravená cena za m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]
1	Byty Černovice-Řehořova	3 078 600	58,00	53 079,31	1,00	53 079,31
2	Zelené město – Slatina	2 739 565	64,10	42 738,92	1,15	49 149,76
3	Byty Křenová	3 628 612	80,60	45 020,00	1,05	47 271,00
4	Byty Juliánov	2 486 957	53,90	46 140,20	1,10	50 754,22
5	BD Přádlácká	2 773 913	64,16	43 234,30	1,05	45 396,02
6	Rezidence French corner	2 390 435	54,10	44 185,49	1,05	46 394,76
7	Milhouse	2 217 391	40,90	54 214,94	1,00	54 214,94
Průměrná cena za m²						49 465,72

Tab. 7 – Průměrná cena za m² bytu 2+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Dispozice 3+kk

Č.	Název developerského projektu	Cena dle nabídek bez DPH [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Cena za 1 m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]	Koeficient – lokalita	Upravená cena za m ² podlahové plochy bez DPH [Kč]
1	Byty Černovice-Řehořova	4 721 325	92,00	51 318,75	1,00	51 318,75
2	Zelené město – Slatina	3 830 000	81,00	47 283,95	1,15	54 376,54
3	Byty Křenová	4 733 145	98,30	48 150,00	1,05	50 557,50
4	Byty Juliánov	4 191 304	88,10	47 574,39	1,10	52 331,83
5	BD Přádlácká	2 713 043	59,59	45 528,49	1,05	47 804,92
6	Rezidence French corner	3 734 783	84,60	44 146,37	1,05	46 353,69
Průměrná cena za m²						50 457,21

Tab. 8 – Průměrná cena za m² bytu 3+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě srovnání v tabulkách výše byly určeny ceny za m² podlahové plochy polyfunkčního domu IGNIS a to roznásobením podlahové plochy každé ubytovací jednotky krát příslušná cena dle dispozice 1+kk, 2+kk a 3+kk. Součástí polyfunkčního domu je i 24 parkovacích stání v prostorech podzemních garáží. Parkovací stání si mohou budoucí uživatelé koupit k jednotlivým bytům. Cena jednoho parkovacího místa byla na základě srovnání trhu určena na 260 000 Kč

za jedno parkovací stání. V 1NP se rovněž nachází komerční prostor o velikosti 56 m², který může být využit jako obchod se smíšeným zbožím, potravinami, optika apod. Cena prodeje m² srovnatelných prostor se pohybuje kolem 38 000 – 45 000 Kč. Cena prodeje m² komerčního domu v polyfunkčním domě IGNIS byla proto určena na 40 000 Kč/m².

Ozn. Bytu	Podlaží	Typ ubytovací jednotky	Podlahová plocha po přeměření	Cena bytu bez DPH [Kč]	Cena ubytovací jednotky včetně 21 % DPH [Kč]
A2	2	2+kk	46	2 275 423	2 753 262
B2	2	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
C2	2	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
D2	2	2+kk	47	2 324 889	2 813 115
A3	3	2+kk	46	2 275 423	2 753 262
B3	3	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
C3	3	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
D3	3	2+kk	47	2 324 889	2 813 115
A4	4	2+kk	46	2 275 423	2 753 262
B4	4	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
C4	4	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
D4	4	2+kk	47	2 324 889	2 813 115
A5	5	2+kk	46	2 275 423	2 753 262
B5	5	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
C5	5	1+kk	40	2 090 513	2 529 521
D5	5	2+kk	47	2 324 889	2 813 115
E6	6	3+kk	74	3 733 833	4 517 938
F6	6	1+kk	33	1 724 674	2 086 855
G6	6	3+kk	58	2 926 518	3 541 087
H7	7	2+kk	58	2 869 012	3 471 504
I7	7	2+kk	65	3 215 272	3 890 479
Cena bytů celkem bez DPH				49 594 663	60 009 542
Parkovací stání				6 240 000	7 550 400
Komerční prostor				2 240 000	2 710 400
Výnosy z prodeje celkem				58 074 663	

Tab. 9 – Výnos z prodeje

Zdroj: vlastní zpracování

Pro účely diplomové práce byl rovněž zpracován návrh platebního kalendáře pro budoucí uživatele. Termíny splátek zohledňují jednotlivé fáze výstavby a stupeň rozestavěnosti.

Návrh platebního kalendáře

Platby jsou pro budoucí kupující rozděleny do čtyř splátek:

- **Rezervační poplatek**
100 000 Kč vč. DPH při rezervaci nemovitosti splatný do 10 pracovních dnů od podpisu rezervační smlouvy
- **1. záloha**
40 % z kupní ceny minus rezervační poplatek vč. DPH splatná do 15 pracovních dnů po dokončení hrubé stavby (dokončením hrubé stavby se rozumí dokončení obvodových nosných konstrukcí)
- **2. záloha**
50 % z kupní ceny vč. DPH splatná do 15 pracovních dnů po dokončení vnitřních hrubých prací (dokončením vnitřních hrubých prací se rozumí dokončení vnitřního zdiva, zdravotnických instalací, ústředního topení, vzduchotechniky, oken, střechy a elektroinstalací)
- **Doplatek**
10 % z kupní ceny vč. DPH splatný do 15 pracovních dnů po oznámení o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí

6.6.2. Pronájem

Druhým způsobem nabídnutí developerského projektu IGNIS na trh je možnost pronajímání ubytovacích jednotek, parkovacích stání i komerčního prostoru. V praxi se developeři nehrnou do pronajímání, a to zejména z toho důvodu, že banky na poskytnutí úvěru požadují předprodanost a při pronájmu lidé hledají ubytování co nejdříve a nemohou si dovolit čekat v některých případech i pár let, než bude developerský projekt postavený. Proto je těžké sehnat a podepsat s budoucími nájemníky smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. Jelikož ale firma KALÁB – develop, s.r.o. zvažuje i možnost pronájmu ubytovacích jednotek, byl pro účely diplomové práce navržen i ceník pronájmu jednotlivých ubytovacích jednotek na základě srovnání trhu.

V současné době v Brně žádný developer nenabízí volné byty k pronájmu, proto byly ceny pronájmu stanoveny na základě srovnání již postavených bytů pronajímaných soukromými osobami, ale ve srovnatelném technickém stavu, tzn. novostaveb se stejnými dispozicemi.

Ceny pronájmu byly stanoveny a odhadnuty na 5 let pronájmu se zvyšujícím se nájemným. Zvyšování se ještě pár let předpokládá, a to zejména z důvodu rostoucí ekonomiky a již zmíněného zastaralého územního plánu města Brna. V současné době jsou již téměř všechny pozemky pro bydlení zastavěné

a současný územní plán nedovoluje dále stavět. Ceny nájemného tedy z roku na rok výrazně v celém Brně rostou.

Předpoklad růstu cen nájemného pro polyfunkční dům IGNIS je samozřejmě hypotetický a se zvyšováním se počítalo pro účely diplomové práce na základě současných tendencí realitního trhu a pro výpočet výnosů v období příštích 5 let.

Ceny nájemného – dispozice 1+kk

Rok	Průměrná výše měs.nájmu bez energií včetně DPH [Kč]	Průměrná výše měs.nájmu bez energií bez DPH [Kč]	Výnos bez DPH za rok [Kč]	Výnos za všechny byty 1+kk za rok bez DPH [Kč]
1.	11 500,00	9 504,13	114 049,59	1 026 446,28
2.	11 500,00	9 504,13	114 049,59	1 026 446,28
3.	12 000,00	9 917,36	119 008,26	1 071 074,38
4.	12 000,00	9 917,36	119 008,26	1 071 074,38
5.	12 500,00	10 330,58	123 966,94	1 115 702,48
Počet bytů 1+kk			9	
Výnos celkem za 5 let pronájmu			5 310 743,80	

Tab. 10 – ceny pronájmu 1+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Ceny nájemného – dispozice 2+kk

Rok	Průměrná výše měs.nájmu bez energií včetně DPH [Kč]	Průměrná výše měs.nájmu bez energií bez DPH [Kč]	Výnos bez DPH za rok [Kč]	Výnos za všechny byty 1+kk za rok bez DPH [Kč]
1.	12 500,00	10 330,58	123 966,94	1 239 669,42
2.	12 500,00	10 330,58	123 966,94	1 239 669,42
3.	13 000,00	10 743,80	128 925,62	1 289 256,20
4.	13 000,00	10 743,80	128 925,62	1 289 256,20
5.	13 500,00	11 157,02	133 884,30	1 338 842,98
Počet bytů 2+kk			10	
Výnos celkem za 5 let pronájmu			6 396 694,21	

Tab. 11 – ceny pronájmu 2+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Ceny nájemného – dispozice 3+kk

Rok	Průměrná výše měs.nájmu bez energií včetně DPH [Kč]	Průměrná výše měs.nájmu bez energií bez DPH [Kč]	Výnos bez DPH za rok [Kč]	Výnos za všechny byty 1+kk za rok bez DPH [Kč]
1.	15 000,00	12 396,69	148 760,33	297 520,66
2.	15 000,00	12 396,69	148 760,33	297 520,66
3.	15 500,00	12 809,92	153 719,01	307 438,02
4.	15 500,00	12 809,92	153 719,01	307 438,02
5.	16 000,00	13 223,14	158 677,69	317 355,37
Počet bytů 3+kk			2	
Výnos celkem za 5 let pronájmu			1 527 272,73	

Tab. 12 – ceny pronájmu 3+kk

Zdroj: vlastní zpracování

Parkovací stání je zohledněno v ceně pronájmu k jednotlivým bytům. Komerční prostor o velikosti 56 m² na základě srovnání trhu se m² za pronájem plochy pohybuje kolem 1 700 Kč/m² za rok bez DPH.

Výnosy za 5 let pronájmu

Typ výnosu	Kč/rok	Celkem za 10 let pronájmu [Kč]
Výnosy za 5 let pronájmu ubytovacích jednotek		13 234 710,70 Kč
Výnosy z pronájmu komerčního prostoru - 56 m ²	1700 Kč/m ² za rok	476 000,00 Kč

Tab. 13 – výnosy z pronájmu za 5 let

Zdroj: vlastní zpracování

6.6.3. Srovnání výnosností pronájem vs. prodej

Pro účely diplomové práce bylo zjišťována výnosnost obou dvou variant, a to prodeje a pronájmu polyfunkčního domu IGNIS. Poskytnutý úvěr byl určen na období 30 let s dva a půl letou fixací sazby 1M PRIBOR+ 2,8 %. Jelikož je ale PRIBOR vyhlášován každý měsíc Českou národní bankou a dopředu se neví, jaký bude příští měsíc, pro účely diplomové práce a zjednodušení byla úroková sazba stanovena na roční PRIBOR + 2,8 % v celém období fixace dva a půl roku. 1R PRIBOR je v roce 2017 dle ČNB 0,97 %. Bylo tedy počítáno s úrokem 0,97+2,8% a tedy 3,77 % p.a. Stanovená výnosnost byla spočtena jako rozdíl nákladů a výnosů podělen vlastními prostředky vloženými do projektu.

Výpočet úroků při úrokové sazbě 3,77% p.a. za období dva a půl roku fixace úvěru.

rok	měsíc	počáteční hodnota [Kč]	Úrok [Kč]	Úmor [Kč]	konečná hodnota [Kč]
1	1	30 119 050	94 624	45 204	30 073 846
1	2	30 073 846	94 482	45 346	30 028 500
1	3	30 028 500	94 340	45 489	29 983 011
1	4	29 983 011	94 197	45 631	29 937 380
1	5	29 937 380	94 053	45 775	29 891 605
1	6	29 891 605	93 909	45 919	29 845 687
1	7	29 845 687	93 765	46 063	29 799 624
1	8	29 799 624	93 620	46 208	29 753 416
1	9	29 753 416	93 475	46 353	29 707 063
1	10	29 707 063	93 330	46 498	29 660 565
1	11	29 660 565	93 184	46 644	29 613 921
1	12	29 613 921	93 037	46 791	29 567 130
2	1	29 567 130	92 890	46 938	29 520 192
2	2	29 520 192	92 743	47 085	29 473 106
2	3	29 473 106	92 595	47 233	29 425 873
2	4	29 425 873	92 446	47 382	29 378 491
2	5	29 378 491	92 297	47 531	29 330 960
2	6	29 330 960	92 148	47 680	29 283 281
2	7	29 283 281	91 998	47 830	29 235 451
2	8	29 235 451	91 848	47 980	29 187 471
2	9	29 187 471	91 697	48 131	29 139 340
2	10	29 139 340	91 546	48 282	29 091 058
2	11	29 091 058	91 394	48 434	29 042 624
2	12	29 042 624	91 242	48 586	28 994 039
3	1	28 994 039	91 090	48 738	28 945 300
3	2	28 945 300	90 936	48 892	28 896 409
3	3	28 896 409	90 783	49 045	28 847 363
3	4	28 847 363	90 629	49 199	28 798 164
3	5	28 798 164	90 474	49 354	28 748 810
3	6	28 748 810	90 319	49 509	28 699 301
Celkem úrok			2 702 124 Kč		

Tab. 14 – Úroky z úvěru

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosnost projektu při prodeji

Typ nákladu/výnosu	Náklad/výnos v Kč
Celkové výnosy z prodeje (viz tab.8)	58 074 663
Náklady na realizaci <ul style="list-style-type: none">• Z toho bankovní úvěr• Vlastní prostředky vloženy do projektu	46 337 000 30 119 050 16 217 950
Náklady související s poskytnutím úvěru	120 000
Úroky z úvěru 3,77 % p.a.	2 702 124
Zisk z prodeje	8 915 539
r (Rentabilita projektu) [%]	54,9 %

Tab. 15 – výnosnost projektu při prodeji

Zdroj: vlastní zpracování

Rentabilita projektu byla spočtena jako podíl zisku k vlastním prostředkům vložených do projektu.

$$R = \frac{\text{zisk}}{\text{vlastní prostředky vloženy do projektu}}$$

Výnosnost projektu při pronájmu byla spočtena pro období 1 roku pronájmu. Pro výpočet splátek úvěru za rok a úroků byly použity údaje z tab. 13 pouze pro první rok splácení úvěru.

Typ nákladu/výnosu	Náklad/výnos v Kč
Tržby z pronájmu všech bytů za 1. rok	2 563 636
Tržby z pronájmu komerčních prostor (56 m ² – 1700 Kč/m ² za rok pronájmu)	95 200
Náklady na realizaci <ul style="list-style-type: none"> • Z toho bankovní úvěr • Vlastní prostředky vloženy do projektu 	46 337 000 30 119 050 16 217 950
Náklady související s poskytnutím úvěru	120 000
Úroky z úvěru 3,77 % p.a. v období jednoho roku	1 039 651
Splátky úvěru za rok	504 110
Náklady na správu objektu (roční mzda pro správce objektu)	360 000
Náklady na opravy	200 000
r (výnosnost za rok) [%]	2,68 %

Tab.16 – výnosnost projektu při pronájmu

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosnost z pronájmu polyfunkčního domu IGNIS za rok činí je 2,68 %. Výnosnost byla spočtena jako součet tržeb mínus náklady na poskytnutí úvěru, roční úroky z úvěru, roční splátky úvěru, roční náklady na údržbu a opravy objektu děleno vlastními vloženými prostředky do projektu.

Výnosnost z pronájmu 2,68 % je příliš nízká na to, aby se firmě KALÁB – develop, s.r.o. vyplatilo polyfunkční dům pronajímat.

6.7. Rizika developerského projektu

Největším rizikovým bodem každého developerského projektu a i developerského projektu polyfunkčního domu IGNIS je obchodní riziko, a to schopnost prodat, případně pronajmout všechny ubytovací jednotky a celý komerční prostor.

Již v počátcích, když firma KALÁB – develop, s.r.o. plánovala tento projekt, musela zhodnotit situaci na trhu a to, jestli je v dané lokalitě poptávka po bydlení a další faktory, které by mohly ovlivnit prodej, případně pronájem. Toto riziko může být značně zmírněno v současné době velkou poptávkou po nemovitostech a poskytovanými nízkými úrokovými sazbami a také proto, že

polyfunkční dům IGNIS se nachází relativně blízko centra města a takových projektů je velmi málo.

Dalším zásadním rizikem je riziko spojené s trváním projektu a možným pohybem cen v čase. Pohyb cen má v současné době tendenci růstu, ale to jak na vstupu, tak i na výstupu. Ceny nemovitostí rostou, ale rostou i ceny materiálů a ceny stavebních prací. Pokud by však nastala v blízké době hospodářská krize a ceny nemovitostí by klesly, mělo by to značný dopad i na polyfunkční dům IGNIS. Rovněž by se v průběhu hospodářské krize projevilo riziko zvyšování úrokových sazeb a možná potřeba doplnění dalších vlastních zdrojů do projektu.

Možné rizika v průběhu výstavby firma KALÁB – develop, s.r.o. značně potlačila výběrem generálního dodavatele, kterým je KALÁB – stavební firma, s.r.o. Jelikož je firma KALÁB – develop, s.r.o. dceřinou společností KALÁB – stavební firma, s.r.o. a jednatel je rovněž stejný, cílem obou dvou firem je vzájemná prospěšnost.

Dalšími možnými riziky jsou rizika legislativní a to změny zákonů, předpisů a vyhlášek a také možná rizika z vyšší moci jako zemětřesení, záplavy nebo vichřice. Pravděpodobnost výskytu těchto rizik je ale velmi malá.

Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo seznámení se s problematikou financování developerských projektů a developerskými projekty jako takovými, popsání a nastavení možností financování konkrétního developerského projeje ve formě srovnání výnosů z okamžitého projeje developerského projektu po výstavbě a výnosů z pronájmu.

Teoretická část se zabývala popsáním developerských projektů, jejich fázemi, charakteristikou a možnostmi financování. Praktická část se zabývala konkrétním developerským projektem brněnské developerské společnosti KALÁB – develop, s.r.o. působící v Jihomoravském kraji a jejich developerským projektem, kterým je polyfunkční dům IGNIS na ulici Kovářská v Brně. Polyfunkční dům zahrnuje 21 ubytovacích jednotek, 24 parkovacích stání v prostorech podzemních garáží a komerční prostor v 1.NP. V této části byl popsán celý proces developerského projektu od předakviziční fáze, kdy firma pouze vybírala vhodný pozemek na výstavbu, přes nákup pozemku, zadání pro zpracování projektové dokumentace, vyřízení územního řízení a stavebního povolení až po vyřízení úvěrového financování prostřednictvím banky a následného splácení úvěru peněžními prostředky od budoucích uživatelů.

V praktické části byly srovnány dva modely financování koncovými uživateli a to ve formě projeje nebo ve formě pronájmu. Rovněž bylo zpracováno nastavení platebního plánu pro budoucí kupující a ceník projeje na základě srovnání podobných nabízených projektů v Brně a také ceník pronájmu na základě zmapování realitního trhu. V závěru práce bylo provedeno srovnání výnosností z obou dvou variant na základě vypočtených nákladů a výnosů z projeje i pronájmu.

Výnosnost u projektu při projeji činila 54,9 % a tedy společnosti by se vlastní prostředky vložené do projektu, které činili 16 217 950,- Kč vrátily 1,54 krát, jelikož zisk by činil 8 915 539,- Kč. Atraktivního zisku bylo dosaženo kombinací pákového efektu vstupního kapitálu (investice KALÁB- develop, s.r.o. + banka), poměrně rychlé výstavby a nízké úrokové sazby reflektující současný stav ceny peněz na kapitálovém trhu.

Naproti tomu výnosnost z pronájmu za rok při navržených nájemních cenách by činila pouze 2,68 %. Takovéto procento je velmi malé a nevyplatí se tedy polyfunkční dům pronajímat. Smysl by to mělo pouze v případě, že po pár letech pronájmu by se ubytovací jednotky rozprodali a s rostoucí tendencí projeje bytů

v Brně, za poslední dva roky o 14 %, by se hodnota polyfunkčního domu výrazně zvedla, a tedy jde o jakýsi odložený zisk. Pravděpodobnost růstu cen bytů v Brně v příštích letech je velmi vysoká a to zejména z důvodu zastaralého územního plánu. Téměř všechny parcely určeny pro zastavění a rezidenční bydlení jsou již v Brně využity a starý územní plán nedovoluje dále stavět. Lidí přijíždějících do Brna za prací a studiem přibývá a podíl studentů, jež se chtějí následně v Brně usadit je poměrně vysoký.

Seznam použité literatury

- [1] Nováková, J., Nový, M., Waldhans, M.: Projektové řízení staveb, studijní opora VUT FAST v Brně, 2006
- [2] Časopis REALIT. *Úvěrové financování developerských projektů*, 7/2006 str.22 [online] 2006. Dostupné z: <http://www.glatzova.com/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf>
- [3] Hromada E., Rodlová P., Vašíčková R.: *Stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů a analýzy realitního trhu*, Praha: FinEco, 2013
- [4] Stavební zákon 183/2006 Sb.
- [5] Magazín E15.cz: *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* [online] 2014 [cit. 16.3.2017]. Dostupné z: <<http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-979318>>
- [6] PRNKA LUKÁŠ. *Co je to EIA?* [online] 2017 [cit. 8.1.2017]. Dostupné z: <<http://frankbold.org/poradna/kategorie/eia-a-ippc/rada/co-je-eia>>
- [7] GABRIEL ARCHOUR. *DEVELOPERSKÉ PROJEKTY (shrnutí právního prostředí)* [online] 2005 [cit. 11.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.euro.cz/byznys/developerske-projekty-shrnuti-pravniho-prostredi-874885>>
- [8] KRÁL JAKUB. *Jak se připravují developerské projekty?* [online] 2013 [cit. 21.5.2017]. Dostupné z: <<http://www.euro-development.cz/aktuality/jak-se-pripravuji-developerske-projekty>>
- [9] Hospodářské noviny *Hráčem na trhu nemovitostí 24.2.1999 str. 2*
- [10] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, kol.: *Financování developerských projektů*. Praha, 2008
- [11] GABRIEL ACHOUR. *Projektové společnosti – Developerské projekty, část 3.* [online] 2005 [cit. 11.5.2007]. Dostupné z: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/projektove-spolecnosti-developerske-projekty-cast-3-32891.html>>
- [12] DELTA Projektconsult. *Projektový manažment jako jasne definovaná kvalita stavby* [online] 2012 [cit. 31.7.2017]. Dostupné z: <<http://stavebne-forum.sk/sk/article/21531/projektovy-manazment-ako-jasne-definovana-kvalita-stavby>>

[13] VÁCHA RADEK. *Řízení projektu II. – Kdo je a co dělá projektový manažer?* [online] 2012 [cit. 3.8.2017]. Dostupné z: <<https://robime.it/rizeni-projektu-ii-kdo-je-a-co-dela-projektovy-manazer/>>

[14] IVO ROUŠAR, *Projektové řízení technologických staveb*, Praha. 2008

[15] MÍLÍK TICHÝ, *Projekty a zakázky ve výstavbě*, Praha. 2008

[16] MANAGEMENTMANIA. *Facility manažer (Facility manager)* [online] 2015 [cit. 3.8.2017]. Dostupné z: <<https://managementmania.com/cs/facility-manazer>>

[17] Časopis FACILITY MANAGER. *TFM 2015 s mottem „přidaná hodnota FM“*, číslo 5-6 2015, str. 8

[18] MÍSTOPISNÍ PRŮVODCE PO ČESKÉ REPUBLICE. *Brno-Jih* [online] 2017. Dostupné z: <<https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9325/brno-jih/pocet-obyvatel/>>

[19] WIKIPEDIE. *Komárov (Brno)* [online] 2017 [cit. 6.12.2017]. Dostupné z: <[https://cs.wikipedia.org/wiki/Komárov_\(Brno\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Komárov_(Brno))>

[20] MAPY.CZ. *Komárov* [online]. [cit. 10.10.2017]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/zakladni?x=16.6245078&y=49.1749439&z=14&source=ward&id=14648&q=komárov>>

[21] ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 15.11.2017]. Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1449424702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>

[22] archiv KALÁB – develop, s.r.o.

[23] REALITXMIX.CZ. *Průměrné ceny bytů* [online]. [cit. 15.11.2017]. Dostupné z: <<http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=116&praha=0&s=byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu>>

[24] GRISOM. *Projektový management* [online]. [cit. 11.11.2017]. Dostupné z: <<http://www.grisom.cz/cz/sluzby/>>

[25] MĚSTO BRNO. *Generel odvodnění města Brna* [online]. [cit. 10.10.2017]. Dostupné z: <<https://www.bрно.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/generel-odvodneni-mesta-brna/>>

[26] BYTY ČERNOVICE – ŘEHOŘOVA. *Vizualizace* [online]. [cit. 2.11.2017]. Dostupné z: <<http://www.bytycernovice.cz/vizualizace/>>

- [27] ZELENÉ MĚSTO SLATINA. *Vizualizace projektu* [online]. [cit. 2.11.2017]. Dostupné z: <<http://www.slatina-zelenemesto.cz/vizualizace-projektu-/>>
- [28] BOZĚTĚCHOVA. *Vizualizace projektu* [online]. [cit. 2.11.2017]. Dostupný z: <<http://www.bozetechnova.cz>>
- [29] BYTY KŘENOVÁ. *Nová Křenová* [online]. [cit. 20.12.2017]. Dostupný z: <<http://www.byty-krenova.cz/fotogalerie>>
- [30] BYTY JULEC. *Fotogalerie* [online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupný z: <<http://bytyjulec.cz/fotogalerie/>>
- [31] REZIDENCE ALFA & BETA. *Fotogalerie* [online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupný z: <<http://www.rezidencealfabeta.cz/fotogalerie/>>
- [32] REZIDENCE FRENCH CORNER. *O projektu* [online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupný z: <<http://www.frenchcorner.cz/about.php>>
- [33] MILHOUSE. *Galerie* [online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupný z: <<https://www.mlynska69.cz/galerie>>
- [34] BUSINESSVIZE.CZ. *Ukazatelé rentability* [online]. [cit. 9.1.2018]. Dostupný z: <<http://www.businessvize.cz/financni-analyza/ukazatele-rentability>>

Seznam tabulek

Tab. 1	Věkové složení obyvatelstva	43
Tab. 2	Historie počtu obyvatel	44
Tab. 3	Honorář projektanta	56
Tab. 4	Investiční náklady projektu	57
Tab. 5	Srovnání nabídek bank	57
Tab. 6	Průměrná cena za m ² bytu 1+kk	65
Tab. 7	Průměrná cena za m ² bytu 2+kk	66
Tab. 8	Průměrná cena za m ² bytu 3+kk	66
Tab. 9	Výnos z prodeje	67
Tab. 10	Ceny pronájmu 1+kk	69
Tab. 11	Ceny pronájmu 2+kk	69
Tab. 12	Ceny pronájmu 3+kk	70
Tab. 13	Výnosy z pronájmu za 5 let	70
Tab. 14	Úroky z úvěru	71
Tab. 15	Výnosnost projektu při prodeji	72
Tab. 16	Výnosnost projektu při pronájmu	73

Seznam obrázků

Obr. 1	Druhy developerských projektů	13
Obr. 2	Rizika developerských procesů	14
Obr. 3	Projektový management	25
Obr. 4	K.ú. Komárov	43
Obr. 5	Parcely výstavby	43
Obr. 6	Vizualizace interiéru	45
Obr. 7	Pohled ze zahrady	45
Obr. 8	Územní plán mapa	51
Obr. 9	Generel odvodnění města Brna	53
Obr. 10	Vizualizace projektu Byty Černovice – Řehořova	59
Obr. 11	Vizualizace projektu Zelené město	60
Obr. 12	Vizualizace projektu Božetěchova	61
Obr. 13	Vizualizace projektu Byty – Křenová	62
Obr. 14	Vizualizace projektu Byty Julec	63
Obr. 15	Vizualizace projektu Rezidence Alfa & Beta	63
Obr. 16	Vizualizace projektu Rezidence French corner	64
Obr. 17	Vizualizace projektu Milhouse	65

Seznam grafů

Graf 1	Věkové rozložení obyvatel	47
Graf 2	Změna počtu obyvatel	47
Graf 3	Průměrná cena za 1 m ² bytu	49
Graf 4	Průměrná cena pronájmu 1 m ² /měsíc	50

Seznam zkratek

EIA	Proces posuzování vlivů na životní prostředí (z ang. Enviromental Impact Assessment)
TDI	Technický dozor investora
ČKA	Česká komora architektů
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků
LTV	Rizikový ukazatel (z ang. Loan to Value)
DSCR	Ukazatel krytí dluhové služby (z ang. Debt Service Coverage Ratio)
ČR	Česká republika
OR	Obchodní rejstřík
ŽL	Živnostenský list
IČ	Identifikační číslo
DIČ	Daňové identifikační číslo
Kč	Koruna česká
DPH	Daň z přidané hodnoty
ROI	Rentabilita investic (z ang. Return of Investment)
ROCE	Rentabilita vloženého kapitálu (z ang. Return on Capital Employed)